

ОТЧЕТ № 10 от 03 февраля 2023 года

Об оценке рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения 11-Н общей площадью 118,1 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633. Имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременения в виде доверительного управления.

ЗАКАЗЧИК: *ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»*

ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ –

Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ООО «РосЭкспертОценка»*

г. Санкт-Петербург 2023

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения 11-Н общей площадью 118,10 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633. Имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременения в виде доверительного управления

Оценка рыночной (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 (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Общими стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.

Юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной для оценки информации в рамках настоящей работы нами не проводилась.

На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и г. Санкт-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения 11-Н общей площадью 118,1 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633 (имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 03 февраля 2023 года составляет:

13 780 000

(Тринадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей с НДС или

11 483 333

(Одиннадцать миллионов четыреста восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля без НДС.

Настоящее письмо не является отчетом, а только предваряет его. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по методике его проведения, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РосЭкспертОценка»:

С.С. Алексашин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	5
2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку	6
3. Применяемые стандарты оценки.....	8
3.1. Применяемые стандарты.....	8
3.2. Вид определяемой стоимости	9
4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
4.1. Основные допущения	12
4.2. Особые допущения	13
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике	15
5.1. Сведения о Заказчике оценки	15
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе.....	15
5.3. Сведения о независимости.....	16
6. Общая информация	18
6.1. Основание для проведения оценки.....	18
6.2. Цель оценки	18
6.3. Дата оценки и дата осмотра	18
6.4. Дата составления и порядковый номер отчета.....	18
6.5. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки ...	18
6.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	20
6.7. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	20
7. Описание процесса оценки	21
7.1. Используемые термины и определения	21
7.2. Описание процесса оценки	23
8. Описание Объекта оценки	26
8.1. Описание местоположения объекта оценки.....	26
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	29
8.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки	31
8.4. Балансовая стоимость объекта оценки.....	31
8.5. Позиционирование объекта оценки	32
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	32
9. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	33
9.1. Макроэкономическая ситуация в России	33
9.2. Социально-экономическое положение Ленинградской области.....	38
9.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт-Петербурга.....	41
10. Основные принципы оценки.....	59
11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	61
12. Выбор подходов к оценке	64
13. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки	69

13.1.	Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки	69
13.2.	Согласование результатов расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки	81
14.	Заявление о соответствии	83
15.	Список использованной литературы	85
16.	Приложения	86
16.1.	Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	86
16.2.	Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	91
16.3.	Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	98

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения 11-Н общей площадью 118,1 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633. Имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременения в виде доверительного управления.

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 03 февраля 2023 г. по 02 августа 2023 г. включительно.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое помещение 11-Н площадью 118,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633	Не применялся	13 783 679	Не применялся

Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения 11-Н общей площадью 118,1 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633 (имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 03 февраля 2023 года составляет:

13 780 000

(Тринадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей с НДС или

11 483 333

(Одиннадцать миллионов четыреста восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля без НДС.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 03.02.2023

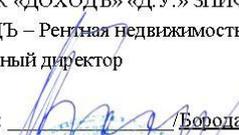
Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Нежилое помещение 11-Н общей площадью 118,10 кв.м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633. Имущественные права на объект оценки - право собственности без учета обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в частности, для переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки 03.02.2023 г.; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.
Дата оценки	По состоянию на 03.02.2023 года
Специальные допущения	Обременение объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.
Иные существенные допущения	1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной. 2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. 3. Ни одна из частей Отчета об оценке не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 4. 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. 5. Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета. 6. В Отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.
Ограничения оценки	Осмотр объекта оценки не производился в связи

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

	с непредоставлением Заказчиком доступа. Согласно данным Заказчика, отделка и ремонт объекта оценки не производились, состояние - «без отделки». Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из состояния объекта оценки «без отделки».
Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	1. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. 2. Распространение и публикация Отчета об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, если это не предусмотрено договором на проведение оценки.
Форма составление отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа на русском языке, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации
Форма предоставления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях, представлен в виде числа, являющегося результатом математического округления. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.
Специфические требования к отчету об оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	Отсутствуют
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

От Заказчика

ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости
«ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
Генеральный директор

Подпись:  /Борodatова М.В./



От Исполнителя

ООО «РосЭкспертОценка»

Генеральный директор

Подпись:  /Александрин С.С./



3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Настоящая оценка рыночной (справедливой) стоимости проведена, и отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- 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);
- Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утвержденного Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С.

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование стандартов и правил оценочной деятельности СПО Ассоциации «Русское общество оценщиков» обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом данного саморегулируемого общества оценщиков и должен в своей деятельности руководствоваться ее нормативными актами.

Целью настоящей оценки является определение стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», в частности, для переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ. Согласно п. 1 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» «оценка активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда осуществляется в порядке, предусмотренном нормативными актами Банка России». Согласно п. 1.3 главы 1 Указания Центрального банка Российской Федерации от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных

фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции) «Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации...».

ФСО II не содержит определения данного вида стоимости. При этом согласно п. 22 ФСО II «если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости. При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки».

На основании вышеперечисленного "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) используется в рамках данной оценки, так как содержит понятие справедливой стоимости и определяют предпосылки для выбора вида стоимости.

3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости – рыночная (справедливая). Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

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

В п. 9 МСФО (IFRS) 13 определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с Приложением А «Определение терминов» МСФО (IFRS) 13 участники рынка – покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:

- Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в МСФО (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.
- Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.
- Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.
- Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.

В соответствии с Приложением А «Определение терминов» МСФО (IFRS) 13 обычная сделка – это сделка, предполагающая присутствие объекта на рынке на протяжении некоторого времени до даты оценки, достаточного для осуществления маркетинговых действий, обычных и принятых на данном рынке для сделок в отношении таких активов или обязательств; эта сделка не является вынужденной (например, принудительной ликвидацией или вынужденной продажей).

Согласно п. 15 МСФО (IFRS) 13 оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Согласно п. 22 МСФО (IFRS) 13 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.

В п. 27 МСФО (IFRS) 13 определено, что оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством *наилучшего и наиболее эффективного использования актива* или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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.

Согласно п. 13 ФСО II и ст. 3 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции,

когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Исходя из анализа определений справедливой и рыночной стоимостей согласно ФСО II и МСФО (IFRS) 13 можно сделать вывод о сопоставимости понятий и идентичности предпосылок данных видов стоимостей, а также не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источниках.

На основании проведенного анализа определений справедливой и рыночной стоимостей и в соответствии с Задаaniem на оценку можно сформулировать предпосылки, определяемой в данном отчете рыночной (справедливой) стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки: 03 февраля 2023 года;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно пп. 11 п. 7 ФСО VI, в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе не отраженные в задании на оценку.

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

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Организация должна оценивать рыночную (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.
2. 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:
 - актива или обязательства;
 - основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства;
 - участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.
 - цена.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.
4. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.
6. 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. 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.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его рыночную (справедливую) стоимость. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 03 февраля 2023 г. по 02 августа 2023 г. включительно.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО II в определениях нет существенных расхождений.
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 используемых для этого материалах, информации и источниках, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объектов оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые права, относящиеся к Объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Осмотр Объекта оценки не производился, т.к. Заказчиком не был предоставлен доступ. По данным Заказчика ограничения (обременения) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах, отсутствуют. Задание на оценку не содержит указаний о наличии ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. На основании этого определение рыночной (справедливой) стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах.
5. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.

6. Обременение объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.
7. Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Согласно данным Заказчика, отделка и ремонт объекта оценки не производились, состояние - «без отделки». Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из состояния объекта оценки «без отделки».
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что данное имущество будет реализовано по определенной в отчете стоимости. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Согласно заданию на оценку Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость»).

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 29 июля 1997 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литера В, этаж 3 помещ. 62.

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 г. в реестре за номером 2880. Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 09.04.2015, регистрационный номер 2880-1, Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 17.12.2015, регистрационный номер 2880-2, , Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 07.09.2020, регистрационный номер 2880-3.

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

Киселев Алексей Константинович – оценщик, член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Стаж работы в оценочной деятельности с 2019 г.

Номер телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты:

191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3, помещ. 6-Н (№87), тел. +7-911-256-70-18, kiselev.a@gos-eo.ru.

Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки:

Диплом № 782410595675 от 03.06.2021 г.

- Номер квалификационного аттестата: 033000-1.

Дата выдачи: 04 марта 2022 г.

Окончание срока действия: 04 марта 2025 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр".

- Номер квалификационного аттестата: 033001-2.

Дата выдачи: 04 марта 2022 г.

Окончание срока действия: 04 марта 2025 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр".

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков бланк № 0003526 от 05.05.2022 г., регистрационный номер 010623, дата включения в реестр от 05.05.2022 г. Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), адрес местонахождения - 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. +7 (495) 662-74-25.

Сведения о страховом полисе Оценщика:

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-040565/22, период страхования с 01 мая 2022 года по 30 апреля 2023 года.

Сведения о трудовом договоре:

Трудовой договор № 3 от 12 мая 2021 г. и дополнительное соглашение от 11 мая 2022 года к нему, заключенные с ООО «РосЭкспертОценка».

Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»).

ИНН 7841394645, КПП 784101001, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., место нахождения: 191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3, помещ. 6-Н (№87). Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб., договор страхования № 433-191-050006/22 от 17.05.2022 г., период страхования: с 05.06.2022 г. по 04.06.2023 г.).

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах:

К проведению настоящей оценки не привлекались квалифицированные отраслевые специалисты и внешние организации.

5.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «РосЭкспертОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «РосЭкспертОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.

Сведения о независимости Оценщика

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.

6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года, заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в частности, для переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

6.3. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА

Дата оценки – 03 февраля 2023 года.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Согласно данным Заказчика, отделка и ремонт объекта оценки не производились, состояние – «без отделки». Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из состояния объекта оценки «без отделки».

Оценка величины рыночной (справедливой) стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

6.4. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 03 февраля 2023 года. Порядковый номер отчета № 10.

6.5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА, ДАННЫЕ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете оценивается право собственности на нежилое помещение.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

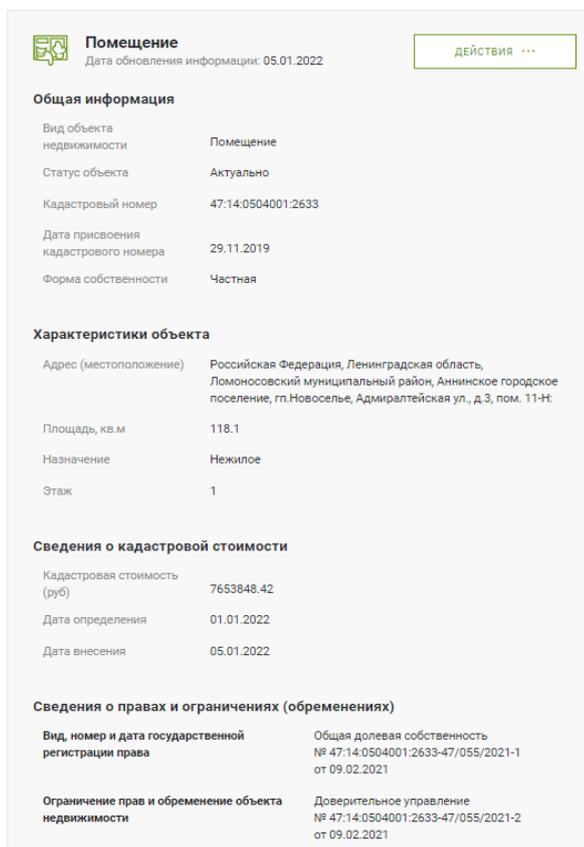
Оценщик при описании зарегистрированных и оцениваемых прав ориентировался на предоставленную Заказчиком документацию. Описание зарегистрированных прав на объект оценки представлено ниже в таблице.

Описание прав объекта оценки приведено согласно предоставленным правоудостоверяющим документам, а также данным сайта www.rosreestr.ru.

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки

Показатель	Объект оценки
Объект права	Нежилое помещение
Площадь, кв. м	118,1
Кадастровый (или условный) номер	47:14:0504001:2633
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ-Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 09.02.2021 г.
Основание возникновения права	– Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-РУ47511103-062К-2017; – Акт приема-передачи от 01.10.2019; – Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп6//Нв7.
Обременения (по данным предоставленных документов и сайта www.rosreestr.ru)	Доверительное управление на срок с 09.02.2021 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2633-47/055/2021-2 от 09.02.2021)
Оцениваемое право	Право собственности



Помещение
Дата обновления информации: 05.01.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:14:0504001:2633
Дата присвоения кадастрового номера	29.11.2019
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 11-Н:
Площадь, кв.м	118.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7653848.42
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	05.01.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 47:14:0504001:2633-47/055/2021-1 от 09.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление № 47:14:0504001:2633-47/055/2021-2 от 09.02.2021

Рисунок 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки согласно данным Росреестра

Обременение объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.

Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект.

6.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Данные	Источник
Информация от Заказчика	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице);
	- Задание на проведение оценки
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	- Выписка из ЕГРН от 09.02.2021 г.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	- сайт Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru), - сайт Центрального Банка Российской Федерации (http://www.cbr.ru)
Обзор социально-экономического положения Ленинградской области	- http://petrostat.gks.ru/
Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт-Петербурга	- https://nikoliers.ru/ , - https://www.ibgroup.ru , - https://kf.expert/
Рыночная информация	
Рыночная информация	- https://cre.mirkvartir.ru/ ; - https://realty.ya.ru/

6.7. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», используемым стандартам оценки, и Гражданскому Кодексу РФ.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Для целей оценки *дата оценки* рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

Предпосылки стоимости включают следующее:

- 1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;
- 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);
- 3) дата оценки;
- 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

Согласно пп. б п. 22 ФСО № 7 при оценке недвижимости в качестве *объектов-аналогов* используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех

объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п. 10.1 ФСО № 8 при оценке бизнеса *организацией-аналогом* признается: а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес; б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

Согласно пп. в п. 14 ФСО № 10 при оценке машин и оборудования *точной копией* объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики.

Согласно пп. г п. 14 ФСО № 10 при оценке машин и оборудования *объектом, имеющим аналогичные полезные свойства*, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.

Согласно пп. ж п. 15 ФСО № 11 при оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности *объект-аналог* – это объект, имеющий аналогичные полезные свойства, являющийся аналогом объекта оценки по функциональному назначению и вариантам использования.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

В соответствии с требованиями ФСО III процесс оценки включает в себя следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

Основная задача данного этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе проводится идентификация объекта оценки, его осмотр, изучается техническая документация, предоставленная Заказчиком, определяются основные характеристики объекта. Также анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок по объектам, аналогичным оцениваемому объекту.

Осуществляется сбор и обработка:

- Правоустанавливающих документов в отношении объекта оценки;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объекта оценки.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

В соответствии с п.1 ФСО V при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п. 3 ФСО V в результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

- Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.

- Составление отчета об оценке объекта оценки.

Согласно п. 3 ФСО III процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источники информации: <https://www.ru.wikipedia.org/>, <https://russiaregions.ru/>

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки находится на территории Ломоносовского района Ленинградской области.

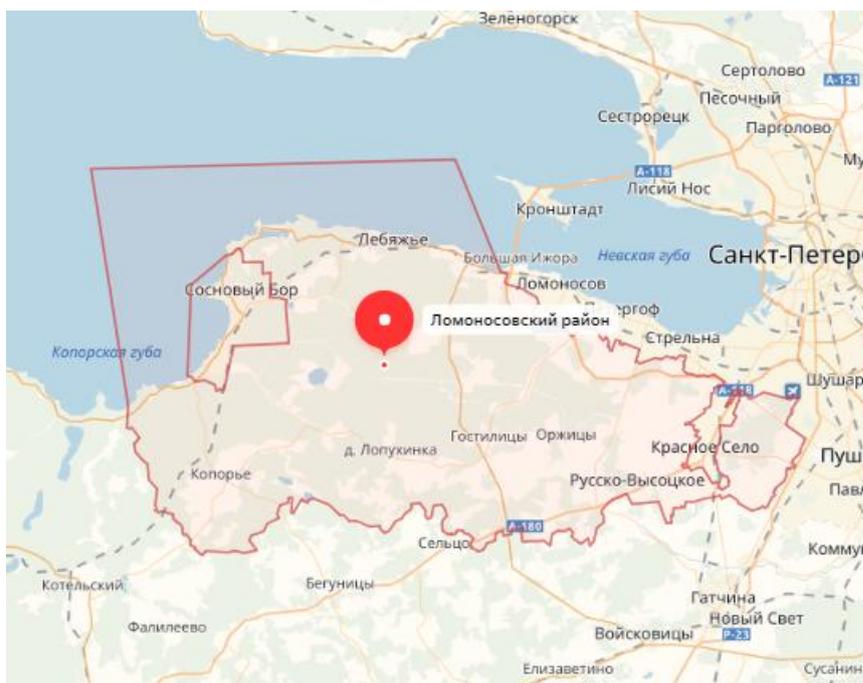


Рисунок 2. Ломоносовский район Ленинградской области

Ломоносовский муниципальный район — муниципальное образование в западной части Ленинградской области. Единственное муниципальное образование в Ленинградской области, место нахождения органов местного самоуправления которого находится в другом субъекте Федерации — в городе Ломоносове, который входит в состав Петродворцового района Санкт-Петербурга.

Район граничит:

- на востоке — с городом федерального значения Санкт-Петербургом;
- на юго-востоке — с Гатчинским муниципальным районом;
- на юге — с Волосовским муниципальным районом;
- на юго-западе — с Кингисеппским муниципальным районом;
- на северо-западе — с Сосновоборским городским округом (полуанклав).

С северо-запада территория района омывается водами Финского залива.

Площадь района — 1 919,17 кв.км, что составляет 2,69 % территории области. По этому показателю он занимает предпоследнее место в области (меньше только Сосновоборский городской округ).

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 40 км

Численность населения по состоянию на 01.01.2022 г. составляет 81,8 тыс. человек¹.

Достопримечательности

Ломоносовский район очень богат на достопримечательности и интересные места. Чаще всего сюда едут не отдыхать на природе (если не считать побережье Финского залива), а осматривать историко-архитектурные достопримечательности, среди которых есть очень значимые и известные. Среди самых популярных можно упомянуть:

- Крепость «Копорье»;
- Дворцово-парковый ансамбль «Ропша»;
- Форт «Красная Горка»;
- Усадьба Ломоносова.

Есть и церкви, некоторые из которых были построены еще в XVII веке, большое количество исторических усадеб. Также есть и природные достопримечательности, среди которых стоит выделить дюны Финского залива, Горовалдайское озеро и валун Русич.

Экономика

На территории района развивается добывающая, пищевая промышленность, машиностроение, заготовка и переработка древесины и др. В последние годы благодаря инвестициям в экономику района, построены и действуют крупные заводы по переработке табачного сырья ООО «Крес Нева», производству табачных изделий ЗАО «Филип Моррис Ижора», упаковке кофе ООО «Крафт Фудс». Район обладает развитой автодорожной сетью, железными дорогами и имеет непосредственный выход к крупным морским и воздушным портам. Это создает благоприятные условия для создания транспортных терминалов и логистических центров. Успешное экономическое развитие позволяет направлять средства на решение социальных вопросов.

Развитая дорожная сеть, близость к портовым комплексам и мегаполису Санкт-Петербургу, наличие промышленных зон способствовало размещению в районе логистических комплексов и транспортных компаний. - логистические терминалы АО «АЛЕРС РУС», ООО «Внештранс-Терминал», ООО «ТЕРМИНАЛ», ООО «РокоНорд», ООО «Инвесткомплекс» - холодильные комплексы ООО «ХОМА» СЛЦ, ООО «Петро-Фриго», ООО «Порт-Холод», ООО «СК Стиль».

Транспорт

Через территорию Ломоносовского муниципального района проходят автомобильные и железные дороги регионального и федерального значения. Региональная дорога общего пользования Р-35 «Петродворец - Кейкино», соединяющая запад и восток района; федеральная дорога общего пользования А-180 «Нарва» Санкт-Петербург – граница с Эстонской Республикой, региональная дорога общего пользования А-121 «Санкт-Петербург – Ручьи», и часть юго-западного контура КАД составляют основу транспортного каркаса территории Ломоносовского муниципального района.

По территории района проходят две железнодорожные ветки Витебского отделения Октябрьской железной дороги Санкт-Петербург Котлы-Усть-Луга и Санкт-Петербург-Гатчина.

Описание локального местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки отмечено на нижеприведенной картосхеме.

¹ <http://petrostat.gks.ru>

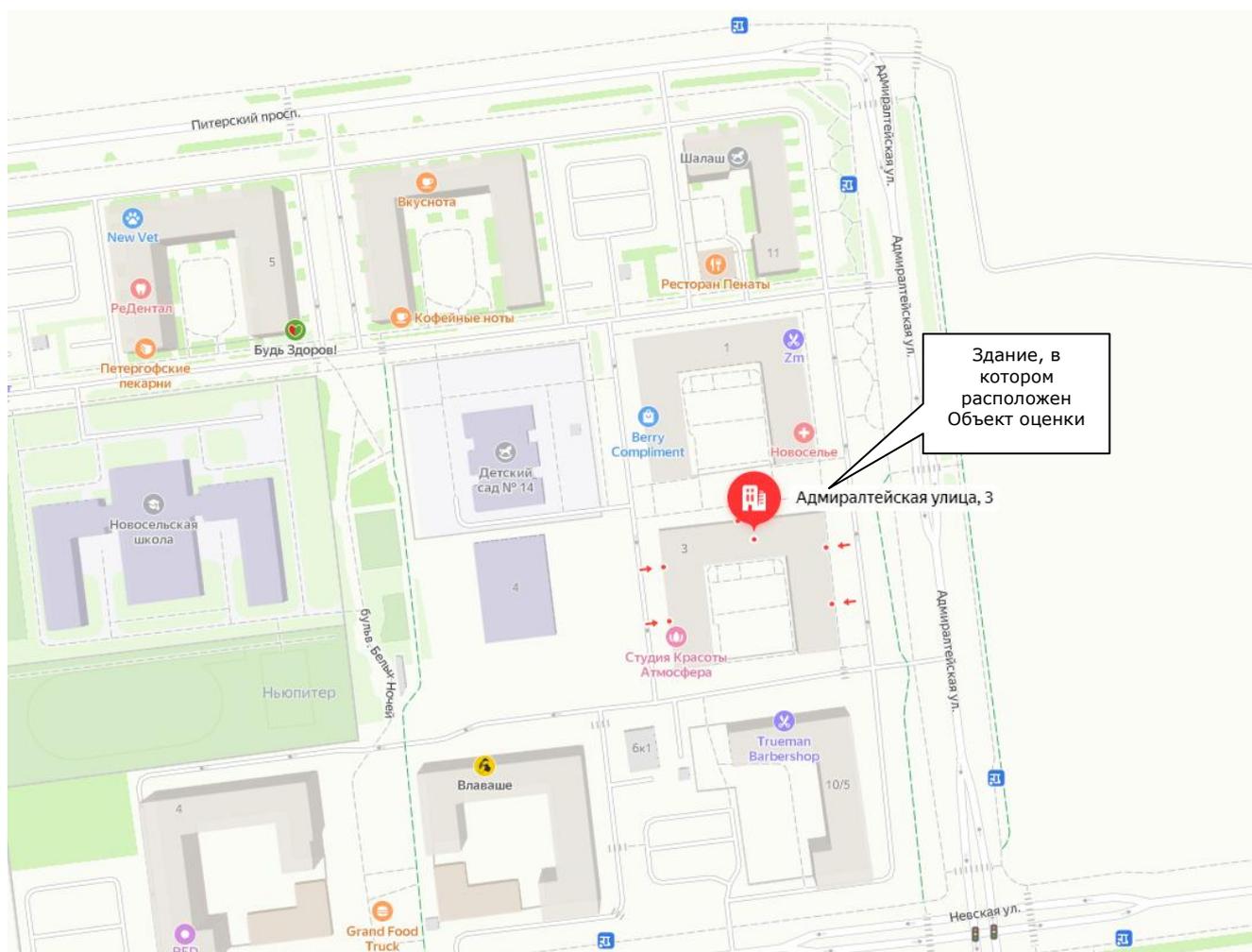


Рисунок 3. Схема расположения объекта оценки

Дислокация оцениваемых объектов

Объект оценки расположен в квартале, ограниченном Красносельским ш., ул. Невская, ул. Адмиралтейская, Питерским пр.

В ближайшем окружении объекта преобладает жилая и общественно-деловая застройка.

Описание микрорайона

Оцениваемое нежилое помещение расположено на первом этаже дома жилого комплекса «NEWПИТЕР». В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на среднем уровне. Ближайшее окружение представлено: Новосельской школой, детским садом, аптеками, продуктовыми магазинами «Магнит», «Семишагофф», продуктовым рынком, Новосельской амбулаторией, физкультурно-спортивным комплексом МО Аннинского городского поселения, спортивным клубом «Джеб», салонами красоты, стоматологией «РеДентал», семейным рестораном «Пенаты», магазином зоотоваров, магазином «Улыбка Радуги».

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная: остановки общественного транспорта расположены на удалении 50-160 м от объекта оценки; расстояние до ближайшей станции метрополитена г. Санкт-Петербург «Проспект Ветеранов» около 16 км.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле Объекта – средняя, транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшим крупным транспортным магистралям – Красносельское шоссе – высокая.

Объект расположен на удалении 1,5-2 км от развязки КАД Санкт-Петербурга, на расстоянии 330-730 м от крупной транспортной магистрали – Красносельское ш.

Доступность объекта автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Условия подъезда

Подъезд к объекту оценки осуществляется по Адмиралтейской улице. Состояние дорожного покрытия в рассматриваемом микрорайоне хорошее. Состояние подъездных путей – хорошее. Условия парковки – хорошие.

8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание здания, в котором расположен объект оценки

Описание здания составлено по разрешению на ввод домов² и данным сайта <https://rosreestr.gov.ru/>.

Таблица 2. Описание здания

Показатель	Характеристика здания
Местоположение	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3
Номер помещения, расположенного в здании	11-Н
Кадастровый номер здания	47:14:0504001:2484
Название ЖК	ЖК «NEWПИТЕР»
Год ввода в эксплуатацию	2019
Материал стен	Смешанные
Этажность	6
Подземная этажность	нет
Общая площадь здания, кв. м	15 063,4
Кадастровая стоимость, руб.	614 181 855,77
Назначение	Жилое
Состояние ³	Отличное
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

² <https://spb.guru/novostroyki/523-newpiter>

³ Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: "Оценка недвижимости" А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2003 г.):

«Отличное»- здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

«Нормальное»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

«Удовлетворительное»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«Аварийное» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Непригодное» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71



Здание

Дата обновления информации: 08.01.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:14:0504001:2484
Дата присвоения кадастрового номера	29.11.2019

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3
Площадь, кв.м	15063.4
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	6
Материал наружных стен	Смешанные
Год ввода в эксплуатацию	2019

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	614181855.77
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	08.01.2022

Рисунок 4. Справочная информация по зданию, в котором расположен объект оценки (<https://rosreestr.ru/>)

Описание объекта оценки

Описания объекта оценки сделаны на основании предоставленных Заказчиком документов.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Согласно данным Заказчика, отделка и ремонт объекта оценки не производились, состояние - «без отделки». Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из состояния объекта оценки «без отделки».

Таблица 3. Описание объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3
Кадастровый номер	47:14:0504001:2633
Вид объекта	Нежилое помещение
Год постройки здания	2019 г. ⁴
Материал стен	Кирпичные
Номер помещения	11-Н
Занимаемый этаж	1
Тип входа	Отдельный

⁴ <https://building-info.ru/leningradskaya-oblasty/p-novoselye/home-9472944>

Показатель	Характеристика
Состояние ⁵	Без отделки
Общая площадь, кв. м	118,1
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

Ниже приведен план объекта оценки

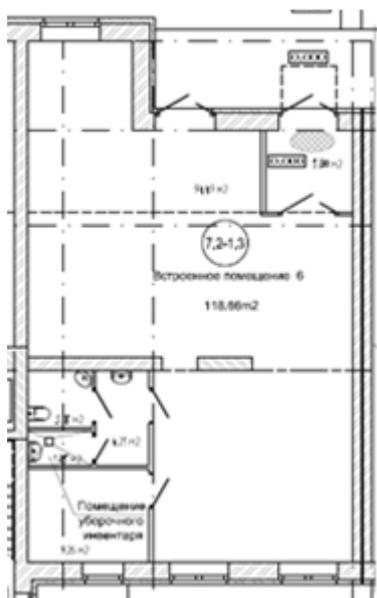


Рисунок 5. План объекта оценки

8.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объект оценки не используется.

8.4. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки Заказчиком не предоставлены, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки.

⁵ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (основанная на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

«Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Без отделки» – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвел описание местоположения и состояния объекта оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт-Петербурга.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, были учтены следующие факты:

- Объект оценки расположен в жилом здании;
- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение;
- Объект расположен на 1 этаже;
- Вход в объект отдельный;
- Состояние отделки – без отделки;
- Объект обеспечен всеми необходимыми коммуникациями;
- Текущее использование – не используется.

Учитывая перечисленные выше факторы объект оценки можно позиционировать как коммерческое помещение свободного назначения. При этом, как правило, планировка определяет конечное назначение помещения после проведения отделки: кабинетная планировка предполагает использование помещений под офисное назначение; зальная и смешанная планировка подходит для размещения сферы услуг, торговли, образовательных учреждений, детских садов, фитнес-студий, общепита.

Таким образом, объект оценки можно позиционировать как помещение свободного назначения.

8.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на величину его рыночной (справедливой) стоимости Оценщиком не обнаружено.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

На рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение Ленинградской области, анализ рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт-Петербурга.

Согласно п. 10 ч. V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Проведенное в разделе 8.5 данного Отчета позиционирование оцениваемого объекта определило, что оцениваемый объект можно позиционировать на рынке недвижимости как помещение свободного назначения.

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Источники информации: <http://www.gks.ru>, <http://www.cbr.ru>, <https://statrielt.ru/>

Основные показатели социально-экономического положения России в январе-ноябре 2022 г. представлены ниже в таблицах.

Таблица 4. Основные показатели развития экономики за январь-сентябрь 2022 г.

Показатель	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	106121,6 ⁶	98,4	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	16418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 ⁷	104,3

Таблица 5. Основные показатели развития экономики

Показатель	ноябрь 2022 г.	В % к		Январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.	Справочно		Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,5	98,6	98,8	107,0	97,9	105,9
Индекс промышленного производства		98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,3
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	814,2	101,6	61,2	104,7	112,6	62,8	99,6
Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади жилых помещений	5,4	61,3	62,8	114,9	94,1	91,6	124,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
- в том числе железнодорожного транспорта	221,2	97,9	98,9	99,8	103,8	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3578,2	92,1	99,8	93,8	103,6	97,6	108,0

⁶ Первая оценка.

⁷ Оценка.

Показатель	ноябрь 2022 г.	В % к		Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно		Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		
					ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1092,6	102,0	100,4	103,4	114,0	100,1	117,5
Индекс потребительских цен		112,0	100,4	113,9	108,4	101,0	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,1	99,6	112,8	129,2	102,7	124,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек	2,7	84,9	94,8	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,0	97,9	47,5	25,4	95,7	59,0

Таблица 6. Основные показатели развития экономики

Показатель	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь- октябрь 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	Справочно		Январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
		Октябрю 2021 г.	Сентябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к		
					октябрю 2020 г.	сентябрю 2020 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	62470	113,1	100,7	112,7	108,8	99,7	109,2
- номинальная, рублей							
- реальная							

Производство ВВП

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,5%, в январе-ноябре 2022 г. - 98,8%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в январе-ноябре 2022 г. - 99,9%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-ноябре 2022 г. - 101,1%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 814,2 млрд рублей, в январе-ноябре 2022 г. - 8014,5 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2022 г. составил 1285,0 млрд рублей или 108,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. - 10922,2 млрд рублей или 106,1%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 декабря 2022 г.), выделены ассигнования в размере 1019,0 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 905,8 млрд рублей, на строительство 1185 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 286 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 246 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 45 объектов, из них 33 - на полную мощность, 12 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 70,8 млрд рублей. На 1 декабря 2022 г. полностью профинансировано 659 объектов. На 299 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%. Жилищное строительство. В ноябре 2022 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 14,5 тыс. жилых домов. Всего построено 86,6 тыс. новых квартир. В январе-ноябре 2022 г. возведено 9,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 391,6 тыс. жилых домов. Всего построено 1115,0 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 56,0 млн кв. метров или 60,0% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2022 года.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5084,1 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2413,7 млрд, автомобильного - 264,8 млрд, морского - 40,5 млрд, внутреннего водного - 63,3 млрд, воздушного - 2,6 млрд, трубопроводного - 2299,1 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2022 г. составил 405,7 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 114,8 млрд, автомобильного - 80,3 млрд, воздушного - 210,1 млрд пасс.-километров.

Торговля

Оборот розничной торговли в ноябре 2022 г. составил 3578,2 млрд рублей, или 92,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. - 38311,4 млрд рублей или 93,8%.

В ноябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в ноябре 2021 г. - 95,1% и 4,9% соответственно).

В ноябре 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,4%, непродовольственных товаров - 50,6% (в ноябре 2021 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

В ноябре 2022 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с октябрём 2022 г. на 7,9% (в сопоставимых ценах), с ноябрём 2021 г. - уменьшились на 1,2%. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 9,7% против 8,8% в ноябре 2021 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 43,2%). В структуре продаж этих интернет-

магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (16,7%), обувь (7,1%), игры и игрушки (4,0%), компьютеры (3,6%), бытовые электротовары (3,0%).

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 г. составил 10105,0 млрд рублей или 81,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. - 109879,8 млрд рублей или 85,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2022 г. приходилось 28,7% оборота оптовой торговли.

В ноябре 2022 г. оборот оптовой торговли на 79,9% формировался организациями оптовой торговли (в ноябре 2021 г. - на 78,2%), оборот которых составил 8076,1 млрд рублей, или 83,1% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года.

Потребительские цены

В ноябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2022 г. составил 100,2%, с начала года - 114,3% (в ноябре 2021 г. - 101,1%, с начала года - 108,2%).

В ноябре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в ноябре 2021 г. - на 1,3%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 99,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,3%, в обрабатывающих производствах - 99,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В ноябре 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,3%, в том числе в растениеводстве - 97,8%, в животноводстве - 100,4%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2022 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2022 г. составила 62470 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 13,1%.

Пенсии. В ноябре 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18527 рублей и по сравнению с ноябрем 2021 г. увеличился на 16,9%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2022 г. составила 75,1 млн человек, из них 72,4 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2022 г. составил 60,2%. Среди занятых доля женщин в ноябре составила 48,6%. Уровень занятости сельских жителей (54,3%) ниже уровня занятости городских жителей (62,1%).

Безработица. В ноябре 2022 г. 2,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2022 г. составил 3,7% (без исключения сезонного фактора).

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу ноября 2022 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,7 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,6 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,4 млн человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2022 г. составила 145,0 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 522,2 тыс. человек или на 0,36% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 482,4 тыс. человек или на 0,33%). В январе-октябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-501,6) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-20,6) тыс. человек.

В январе-октябре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-октябре 2021 г. - в 1,7 раза), в 53 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.

Естественный прирост населения в январе-октябре 2022 г. зафиксирован в 12 субъектах Российской Федерации (в январе-октябре 2021 г. - в 11 субъектах).

За январь-октябрь 2022 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 199,3 тыс. человек или на 6,5% по сравнению с предыдущим годом. С начала года продолжает наблюдаться миграционный отток населения России. Число выбывших из Российской Федерации увеличилось на 356,9 тыс. человек или в 2,6 раза, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 312,3 тыс. человек или в 2,6 раза, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 44,7 тыс. человек или в 2,7 раза.

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 7,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 19.09.2022 г. (Информация Банка России от 16.09.2022 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России⁸»).

Выводы:

- По сравнению с прошлым 2021 и в течение текущего года макроэкономические показатели ухудшились. Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике.

⁸ <https://cbr.ru/press/keypr/>

- Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности во всех странах мира.
- Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения.
- К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и террористические акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на полную изоляцию России.
- В результате произошло падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых (-2,2%), металлургического производства (-1,9%), химического производства (-5,7%), сборочное производство из импортных комплектующих (-52-10%). В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых перспективных отраслей, предприятий и населения с низкими доходами.
- В начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 7%: «Для IT специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.
- Структурная перестройка экономики требует времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения.
- Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.
- Эксперты считают, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия, находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами.
- Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Источник информации: <https://petrostat.gks.ru/folder/33441>

Промышленность

Индекс промышленного производства⁹ в январе–ноябре 2022 года по сравнению с январем–ноябром 2021 года составил 95,2%, в ноябре 2022 года по сравнению с ноябрем 2021 года – 95,8%, по сравнению с октябрём 2022 года – 101,9%.

⁹ Индекс промышленного производства (ИПП) исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (Разделы В, С, D, E Общероссийского классификатора ОКВЭД2) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С января 2020 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–ноябре 2022 года объем работ составил 185,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–ноябрю 2021 года – 88,3%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–ноябре 2022 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 1088,0 млн. рублей, индекс физического объема к январю–ноябрю 2021 года вырос в 2,0 раза.

В январе–ноябре 2022 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 211 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры.

Ввод в действие жилых домов в январе–ноябре 2022 года составил 3607,0 тыс. кв. м, что на 9,8% больше, чем в январе–ноябре 2021 года.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–ноябре 2022 года являются Всеволожский район – 1545,8 тыс. кв. м, из которых 51,8% приходится на индивидуальное жилищное строительство, Ломоносовский район – 631,2 тыс. кв. м – 75,1% ИЖС.

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–ноябре 2022 года составил 241,2 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–ноябрем 2021 года на 18,8%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области, включая данные сельхозпроизводителей, осуществляющих деятельность на территории Санкт-Петербурга, в январе–ноябре 2022 года составил 108,6 млрд. рублей, что на 2,4% выше уровня января–ноября 2021 года (годом ранее прирост составлял 0,9%). В сельскохозяйственных организациях объем производства увеличился на 2,7% и составил 88,9 млрд. рублей.

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе–ноябре 2022 года составил 715,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,9% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в ноябре 2022 года – 63,0 млрд. рублей, что на 20,2% меньше, чем в ноябре 2021 года.

Потребительские цены

Оборот розничной торговли в январе–ноябре 2022 года составил 556,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в ноябре 2022 года, соответственно, 47,9 млрд. рублей (на 11,9% меньше).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе–ноябре 2022 года составил 49%, в январе–ноябре 2021 года – 44%, непродовольственных товаров – 51% (56%).

В ноябре 2022 года индекс потребительских цен к декабрю 2021 года составил в Ленинградской области 110,1%.

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2022 года по сравнению с октябрём 2022 года составил 99,99%, с декабрём 2021 года – 110,7%.

Занятость и безработица

В октябре 2022 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 400 тыс. человек. В структуре работающих 96,1% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,0% и по договорам гражданско-правового характера – 1,9% от общего числа работающих.

К концу ноября 2022 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 5,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 3,9 тыс. человек, в том числе 3,0 тыс. человек получали пособие по безработице.

В ноябре 2022 года статус безработного получили 1,0 тыс. человек (на 0,2 тыс. человек или на 14,9% меньше, чем в ноябре 2021 года). Размеры трудоустройства безработных в ноябре 2022 года были на 0,1 тыс. человек или на 25,8% больше, чем в аналогичном периоде 2021 года, и составили 0,7 тыс. человек.

Заработная плата

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2022 года, составила 58 474 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2022 года составила 103,0% к уровню сентября 2022 года и 100,0% – к уровню октября 2021 года.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 ноября 2022 года составила 1927,9 тыс. человек (в том числе городское – 1293,6 тыс. человек, сельское – 634,3 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 16,3 тыс. человек или на 0,9%.

Рост численности населения в январе–октябре 2022 года произошел за счет миграционного прироста. Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 138%.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе–ноябре 2022 года по сравнению с январем–ноябрём 2021 года составил 95,2%, в ноябре 2022 года по сравнению с ноябрём 2021 года – 95,8%, по сравнению с октябрём 2022 года – 101,9%.
- По виду деятельности "строительство" в январе–ноябре 2022 года объём работ составил 185,4 млрд. рублей, индекс физического объёма к январю–ноябрю 2021 года – 88,3%.
- Объём услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–ноябре 2022 года составил 241,2 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–ноябрём 2021 года на 18,8%.

- Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области, включая данные сельхозпроизводителей, осуществляющих деятельность на территории Санкт-Петербурга, в январе–ноябре 2022 года составил 108,6 млрд. рублей, что на 2,4% выше уровня января–ноября 2021 года (годом ранее прирост составлял 0,9%). В сельскохозяйственных организациях объем производства увеличился на 2,7% и составил 88,9 млрд. рублей.
- Оборот оптовой торговли в январе–ноябре 2022 года составил 715,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,9% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в ноябре 2022 года – 63,0 млрд. рублей, что на 20,2% меньше, чем в ноябре 2021 года.
- Оборот розничной торговли в январе–ноябре 2022 года составил 556,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в ноябре 2022 года, соответственно, 47,9 млрд. рублей (на 11,9% меньше).
- В ноябре 2022 года индекс потребительских цен к декабрю 2021 года составил в Ленинградской области 110,1%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2022 года по сравнению с октябрём 2022 года составил 99,99%, с декабрем 2021 года – 110,7%.
- В октябре 2022 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 400 тыс. человек. В структуре работающих 96,1% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,0% и по договорам гражданско-правового характера – 1,9% от общего числа работающих.
- К концу ноября 2022 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 5,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 3,9 тыс. человек, в том числе 3,0 тыс. человек получали пособие по безработице.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2022 года, составила 58 474 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2022 года составила 103,0% к уровню сентября 2022 года и 100,0% – к уровню октября 2021 года.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 ноября 2022 года составила 1927,9 тыс. человек (в том числе городское – 1293,6 тыс. человек, сельское – 634,3 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 16,3 тыс. человек или на 0,9%.

9.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <https://nikoliers.ru/>,
<https://www.ibgroup.ru>, <https://kf.expert/>

Коммерческая недвижимость в 2023 году останется одним из самых понятных для инвесторов и одних из самых низковолатильных и безопасных активов, доступных к покупке во времена неопределённости. Такое мнение высказала генеральный директор компании KNRU Татьяна Клименко.

«Мы уверены, что тенденция дефицита качественного предложения на рынке коммерческой недвижимости сохранится и на следующий год. Большое количество желанных всеми инвесторами объектов реализуется брокерами в формате закрытой продаже без какой-либо рекламы. Из-за дефицита, естественно, будут расти цены. Но важно понимать, что речь идёт именно про востребованные локации и понятные инвестору помещения», - рассказала она.

По словам эксперта, после локдауна и адаптации российских предпринимателей к возросшей неопределённости и новым реалиям активность на рынке стрит-ритейла кратно возросла.

«Поэтому при отсутствии новых экономических шоков мы ждём роста арендных ставок, так как в моменте собственники коммерческих помещений шли на дисконты для арендаторов и предоставляли лояльные условия для раскочки и выхода в точку безубыточности их проекта», - сообщила Татьяна Клименко.¹⁰

Торговая недвижимость¹¹

Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 344,44 кв. м на одну тысячу человек).

Посещаемость торговых центров продолжает падать. За прошедший квартал она упала ещё на 15% и сейчас составляет три четверти от докризисного показателя. Именно снижение потребительского спроса эксперты считают главным негативным фактором на рынке торговой недвижимости.

Средний уровень заполняемости на данном рынке также снижается. К концу года он составляет около 81,5 %.

Большая часть вакансии связана с уходом части зарубежных ритейлеров; к концу года уже стало ясно, кто именно не планирует больше продолжать деятельность в России. Часть магазинов была освобождена, часть открылась заново, сменив название бренда.



Рисунок 6. Объем предложений торговых площадей в Санкт-Петербурге

Рынок торговой недвижимости, особенно крупные торговые объекты, переживает наиболее серьёзные последствия текущего экономического кризиса. Сейчас данный сегмент выглядит наименее привлекательным для инвесторов.

¹⁰ <https://www.bn.ru/gazeta/news/271859/>

¹¹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/4Q/Malls_4_2022.pdf

Операторы торговых центров стараются максимально повысить эффективность управления: кто-то прибегает к реконцепции, также привычным уже стало дробление больших помещений на более мелкие и передача их нескольким арендаторам, кто-то организует мероприятия по типу ярмарок и т. д. Часто и сами арендаторы торговых помещений сдают часть площадей в субаренду.

В стрит-ритейле количество сделок по купле-продаже значительно сократилось: спрос неуклонно снижается, а количество предложений растёт.

Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла по-прежнему формируют операторы общественного питания.



Рисунок 7. Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга

Ставки на торговых объектах для ключевых арендаторов значительно не изменились. Для помещений торговой галереи наблюдается постоянное небольшое снижение арендных ставок.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 240 – 2 740 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600 - 700 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 104,5 – 134,5 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 890 – 1 190 руб./кв. м в мес.

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.



Рисунок 8. Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга

В ноябре прошла одна крупная сделка купли-продажи в сегменте торговой недвижимости. Был продан ТРК «Охта Молл» на Брантовской дор., 3. Общая площадь здания — 140,0 тыс. кв. м. Экспертная оценка суммы сделки: 5-7 млрд. руб. (35-50 тыс. руб./кв. м).

Также в ноябре произошла крупная сделка по аренде 1,7 тыс. кв. м. в ТРК «Лето» на Пулковском шос., 25. Экспертная оценка величины арендной ставки: 800 - 1 000 руб./кв. м в мес.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
ТРК «Охта Молл» (Брантовская дор., 3; общая площадь 140,0 тыс. кв. м)	ноябрь	«Geomare Investments Limited»	Экспертная оценка суммы сделки: 5–7 млрд руб. (35–50 тыс. руб./кв. м)
Сделки по аренде			
1,7 тыс. кв. м в ТРК «Лето» (Пулковское шос., 25, корп. 1А; общая площадь 116,0 тыс. кв. м)	ноябрь	«Koton»	Экспертная оценка величины арендной ставки: 800–1000 руб./кв. м в мес.

Рисунок 9. Крупные сделки в 4 квартале 2022 года по продаже и аренде торговой недвижимости

Новых крупных торговых объектов введено не было.

В декабре появилась информация о проекте торгового центра в рамках застройки квартала 15 в Парголово. В здании предполагается 24 тыс. кв. м торговых площадей, а также физкультурно-оздоровительный комплекс площадью 4 тыс. кв. м.

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата ввода
Парголово, квартал 15	Торговый центр	«Рента Гарантия»	Торговый центр на территории вновь застраиваемого квартала (ул. Фёдора Абрамова, Михаила Дудина, Валерия Гаврилина, Николая Рубцова, Заречная ул.), 24 тыс. кв. м, а также ФОК 4 тыс. кв. м. Предполагаемые инвестиции: 1,4–1,7 млрд руб.)	

Рисунок 10. Крупные сделки в 4 квартале 2022 года по продаже и аренде торговой недвижимости

Офисная недвижимость¹²

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет около 3905 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 726,35 кв. м на одну тысячу человек). Снижение спроса на офисном рынке привело к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости, если какие-то проекты и реализуются, то в основном это гибкие офисные пространства.

На конец квартала в городе организовано более шести десятков коворкингов (почти 10 тыс. рабочих мест). Это ок. 2% рынка. Примерно 60% коворкингов являются частью сетей, самые крупные из них — «Практик» и «PAGE». Активны сети «Smart», «SOK» и «RAUM». Основное предложение гибких офисных пространств сосредоточенно в Центральном и Петроградском районах (в совокупности — половина всего предложения), значительно число рабочих мест в коворкингах Адмиралтейского района.



Рисунок 11. Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге

Структура спроса в офисном сегменте пока остаётся постоянной: большая часть приходится на нефтегазовые компании (более 50% сделок); доля IT-компаний уменьшилась наполовину, тем не менее, они всё ещё активны как арендаторы.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 77,0%, для класса В — 84,0%. При этом идёт активное перераспределение занятых и незанятых площадей. Количество сделок по аренде растёт, арендаторы переезжают на освободившиеся площади.

Наибольшей популярностью в настоящее время пользуются офисные помещения класса В+, с отделкой и меблировкой. Количество сделок по аренде мест в коворкингах по-прежнему высоко, что обусловлено двумя основными причинами: менее высокие ставки и наблюдавшийся ранее дефицит таких помещений.

¹² https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/4Q/Office_4_2022.pdf

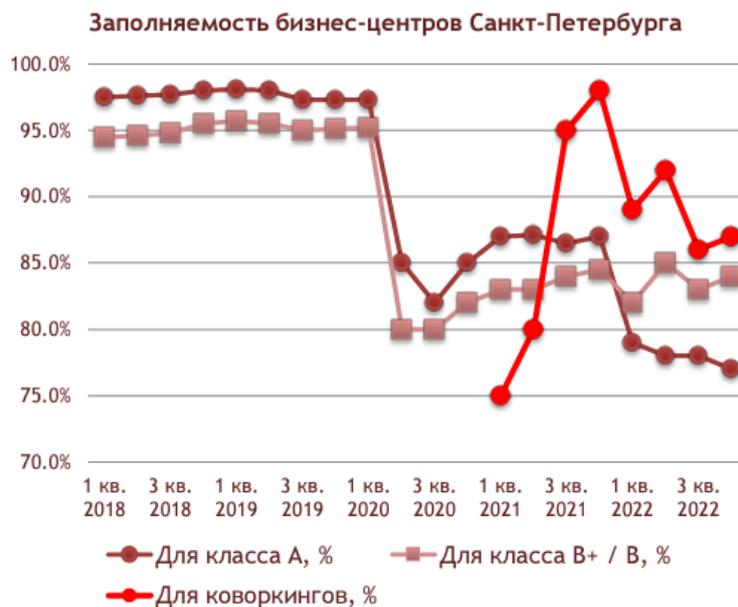


Рисунок 12. Динамика заполняемости бизнес-центров Санкт-Петербурга

Арендные ставки в целом стабилизировались, хотя насколько устойчив текущий уровень, предсказать сложно. При этом для самых дорогих помещений класса А всё ещё наблюдается тенденция к снижению уровня арендных ставок.

На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 345–1 545 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 110–1 300 руб./кв. м для класса В и В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 107,0–112,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 930–1 030 руб./кв. м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 14,5 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 11,0 тыс. руб. в мес. — за плавающее.

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



Рисунок 13. Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга

В истёкшем квартале не было крупных сделок по продаже офисной недвижимости. При этом состоялись двенадцать относительно крупных сделок по аренде офисной недвижимости. Самая большая из них – аренда в октябре 2,7 тыс. кв. м в БЦ «Fidel» (пр. Обуховской Обороны, 70). Уровень арендных ставок в бизнес-центре: 1 200–1 800 руб./кв. м в мес.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
0,82 тыс. кв. м в БЦ «Невский 1» (Невский пр., 1; общая площадь 11,2 тыс. кв. м; класс А)	октябрь	«Фора-Банк»	Уровень ставок в бизнес-центре: 2500–4000 руб./кв. м в мес.
0,65 тыс. кв. м в БЦ «Медведь» (Б. Конюшенная ул., 27; общая площадь 7,2 тыс. кв. м; класс В)	октябрь	«Стратегия-XXI»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1600 руб./кв. м в мес.
1,13 тыс. кв. м в БЦ «Фидель» (пр. Обуховской обороны, 70, к. 3; общая площадь 11,18 тыс. кв. м; класс В+)	октябрь	«Lichi»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1200–1800 руб./кв. м в мес.
80,0 тыс. кв. м — три строящихся корпуса 2-й очереди БЦ «Невская ратуша» (Детярный пер., 7А; класс А)	октябрь	«Газпром-нефть»	Экспертная оценка величины арендной ставки: от 2500 руб./кв. м в мес.
1,0 тыс. кв. м в БЦ «Петергофский» (Нарвский пр., 19; класс В; общая площадь 5,54 тыс. кв. м)	октябрь	«IRONBYMIRONOVA»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1800–1850 руб./кв. м в мес.
1,3 тыс. кв. м в БЦ «Новотроицкий» (пр. Обуховской Обороны, 120; класс В; общая площадь 12,0 тыс. кв. м)	октябрь	медицинский центр	Уровень ставок в бизнес-центре: 600–1200 руб./кв. м в мес.

Рисунок 14. Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 4 квартале 2022 г.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
2,7 тыс. кв. м в БЦ «Fidel» (пр. Обуховской Обороны, 70, к. 3; класс В+; общая площадь 11,18 тыс. кв. м)	ноябрь	логистическая компания	Уровень ставок в бизнес-центре: 1200–1800 руб./кв. м в мес.
1,75 тыс. кв. м в БЦ «11-я Красноармейская, 11» (11-я Красноармейская ул., 18-20; класс В+; общая площадь 7,3 тыс. кв. м)	ноябрь	Агентство ипотечного кредитования	Уровень ставок в бизнес-центре: 1000–1500 руб./кв. м в мес.
1,06 тыс. кв. м в БЦ «Атрио» (Петроградская наб., 22А; класс А; общая площадь 11,4 тыс. кв. м)	ноябрь	«Тренд Недвижимость»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1500–2500 руб./кв. м в мес.
1,48 тыс. кв. м в БЦ «Фидель» (пр. Обуховской обороны, 70, к. 3; общая площадь 11,18 тыс. кв. м; класс В+)	декабрь	«Элком»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1200–1800 руб./кв. м в мес.
1,17 тыс. кв. м в БЦ «Mezon Plaza» (Б. Сампсониевский пр., 28, к. 2; общая площадь 36,5 тыс. кв. м; класс В+)	декабрь	юридическая компания	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1600 руб./кв. м в мес.
2,06 тыс. кв. м в БЦ «Renaissance Center» (ул. Шателена, 26А; общая площадь 12,25 тыс. кв. м; класс В+)	декабрь	IT-компания	Экспертная оценка величины арендной ставки: 1100–1300 руб./кв. м в мес.

Рисунок 15. Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 4 квартале 2022 г.

Новых крупных офисных объектов на рынке офисной недвижимости не было введено.

Появилась информация о проекте «Бестъ.КН» по организации общественного пространства в бывшем здании НИИ проектно конструкторского и технологического аккумуляторного института «Источник», сейчас общая площадь здания составляет 15,54 тыс. кв. м

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата ввода
декабрь				
«РЕ: КАРПОВКА», ул. Даля, 10Б	Общественное пространство	«Бестъ. КН»	Редевелопмент бывшего здания НИИ проектно-конструкторского и технологического аккумуляторного института «Источник» под общественное пространство с ресторанной зоной. Общая площадь здания 15,54 тыс. кв. м	

Рисунок 16. Проекты на рынке офисной недвижимости в 4 квартале 2022 г.

В 2022 году на офисном рынке ввели 143 тыс. кв. метров, хотя анонсирован был ввод 300 тыс. «квадратов». В 2023 году анонсирован ввод около 200 тыс. кв. метров офисов, из них 90% выйдет на рынок аренды.

Как рассказала директор департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге Регина Волошенко, до 2022 года на офисном рынке наблюдался дефицит свободных площадей. «Текущая вакантность позволяет арендаторам выбирать подходящие офисы и получать выгодные условия на их аренду. В следующем году ожидается увеличение доли вакантности в связи с уходом иностранных компаний, вводом новых объектов, а также по причине консолидации подразделений нефтегазовой компании в новых бизнес-центрах», - прокомментировала она.

Стрит-ритейл¹³

Изменение геополитических и макроэкономических условий в 2022 г. стало настоящим вызовом для арендаторов и арендодателей торговых помещений в Санкт-Петербурге. Многие компании столкнулись с необходимостью перестройки операционной деятельности, затронувшей как внутренние, так и внешние процессы (изменение цепочек поставок, оптимизация затрат, смена бренда, ассортимента и/или формата и т.д.). В течение первого полугодия множество зарубежных ритейлеров объявили о временной приостановке деятельности в России. Так, с начала марта на центральных торговых коридорах количество временно закрытых магазинов в сумме насчитывалось 27. За этот период 11 точек возобновили работу под старыми или новыми брендами, шесть помещений были освобождены, а в статусе временно закрытых по-прежнему остаются десять магазинов, преимущественно располагающихся на Старо-Невском проспекте.

Доля свободных помещений на пяти ключевых торговых коридорах к концу 2022 г. составила 8,9%, что на 0,7 п.п. ниже, чем годом ранее. С точки зрения вакантности наблюдаются разные тренды. Такие локации, как Невский проспект и Большая Конюшенная улица, продемонстрировали снижение показателя в годовом сопоставлении (на 5,1 и 2,8 п.п. соответственно). Однако эти коридоры пока так и не достигли уровня вакантности «доковидного» периода. На трех других магистралях вакантность за год выросла, при этом самый существенный рост произошел на улице Рубинштейна — с 2,5% до 6,2%, чему способствовало закрытие таких заведений, как ViceCity, RS20, Crazy Wine. Закрытие на Большом проспекте П.С. в конце года магазинов Cos, &OtherStories, H&M Home, Nespresso и других привело к росту вакантности на этом коридоре после снижения на протяжении семи

¹³ <https://disk.yandex.ru/i/DAr5mTy4JaNTsA>

кварталов подряд. К концу года вакантность на этом проспекте зафиксировалась на уровне 8,1%. Тем не менее, данный всплеск носил разовый характер, в связи с чем ожидается постепенное снижение вакантности в течение 2023 г.

Динамика уровня вакантности на основных торговых коридорах, Санкт-Петербург

Источник: Nikoliers

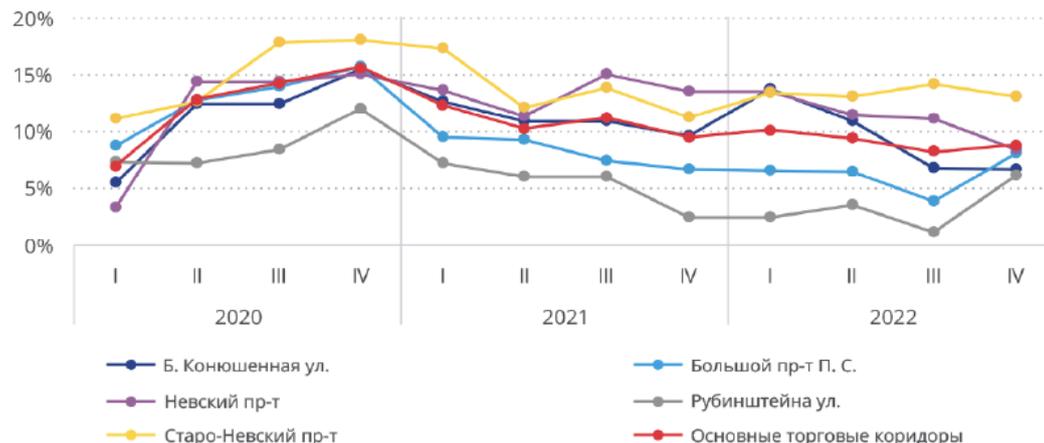


Рисунок 17. Динамика уровня вакантности на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга

Соотношение открытий и закрытий на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга, 2022 г.

Источник: Nikoliers

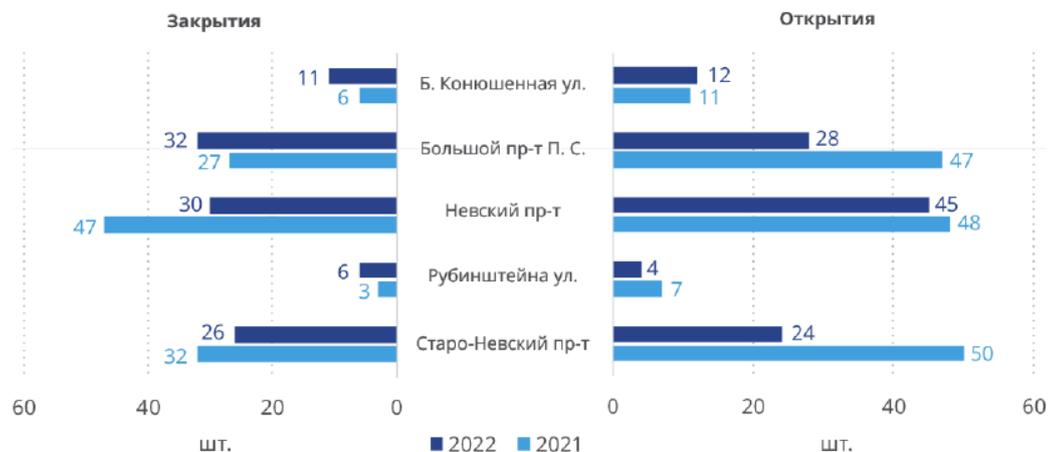


Рисунок 18. Соотношение открытий и закрытий на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга

Распределение профилей арендаторов на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга

Источник: *Nikoliers*

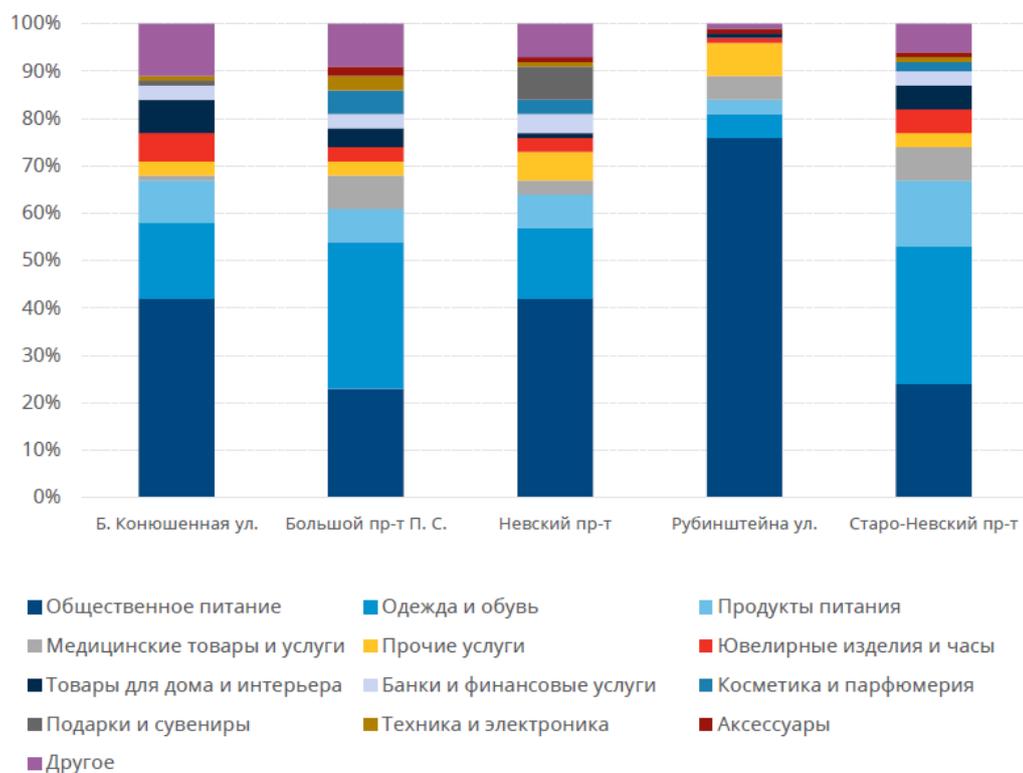


Рисунок 19. Распределение профилей арендаторов на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга

В 2022 г. мы наблюдали сдержанный уровень ротации в центре города 7,2%. Наиболее активно при этом вывески сменялись на Большой Конюшенной улице (уровень ротации 12,2%) и Невском проспекте (9,2%). К примеру, на Большой Конюшенной улице на месте магазина MILLZ KARTA открылся ювелирный салон «Сокровище». На Невском Carl's Junior заменил Subway, а кондитерская «Север Метрополь» заняла помещение магазина Estel. За прошедшие 12 месяцев на пяти ключевых торговых магистралях Санкт-Петербурга в результате ротации и освобождения произошло 105 закрытий, тогда как открытий было 113. В сравнении с предыдущим годом закрытия встречались на 10% реже, тогда как число открытий за год сократилось почти на треть.

Традиционно преобладающая часть открывшихся в течение 2022 г. арендаторов на основных торговых магистралях относится к сегменту общественного питания 42% или 47 заведений. В числе интересных открытий можно упомянуть заведения Sono Asia, Maze (оба на Большом проспекте П.С.), «Мидийное место» на Невском, Provocateur на улице Рубинштейна.

Магазины профиля «одежда и обувь» сформировали 17% новых открытий (19 шт.). Основная часть новых магазинов представители небольших российских брендов, как, например, Mia Monica, MoonShine, DreamWhite или Nude Story, дебютировавший в Санкт-Петербурге.

В числе федеральных брендов, расширявших присутствие в формате street retail в центре города, - обувные бренды Sofia и Tamaris.

В числе других профилей, формировавших активный спрос на помещения, можно выделить различные кондитерские магазины: сети «Клад Мармелад», «Аленка», «Фабрика имени Крупской», Elit Loqum увеличили число своих точек на центральных улицах в 2022 г. Также

выросло число открытий сувенирных лавок: в январе и декабре появилось семь магазинов этого профиля, тогда как за весь предыдущий год открытий было всего три. Примечательно, что шесть из семи новых сувенирных были открыты во II-III кварталах – в преддверии и во время летнего сезона.

Отдельно стоит отметить высокую активность табачных магазинов на центральных магистралях: за прошедшие 12 месяцев было открыто 17 табачных лавок.

К слову, в 2021 г. новые табачные магазины не появились ни на одном из пяти торговых коридоров. Арендаторы этого профиля, как правило, занимают несколько квадратных метров в помещении с представителями других сегментов. К примеру, наиболее часто табачные магазины объединяются с салонами связи, кондитерскими магазинами и кофейнями.

Динамика ставок на пяти торговых коридорах была разной в 2022 г. На Большом проспекте П.С. ставки в среднем показали рост 5-15% г/г, а на Невском запрашиваемые значения понизились на 10-20% г/г. Стоит, однако, отметить, что на улицах с небольшим количеством лотов средние ставки могут существенно отличаться от квартала к кварталу на фоне изменения экспозиции. Так, ввиду высвобождения нескольких качественных лотов мы наблюдали практически двукратный рост верхних границ ставок на Большой Конюшенной улице и Старо-Невском проспекте.

Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения 100–200 кв. м, Р/кв. м/мес. без НДС

Источник: Nikoliers

Основные торговые коридоры	IV кв. 2022		
	Средняя	Мин.	Макс.
Невский пр-т	7 270	3 800	10 700
Старо-Невский пр-т	7 030	5 500	8 000
Большой пр-т П.С.	3 200	2 500	3 800
Большая Конюшенная ул.	4 900	2 200	7 700
Рубинштейна ул.	н/д	1 700	н/д

Рисунок 20. Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения 100-200 кв. м, руб./кв. м/мес. без НДС

Тенденции и прогнозы

- Прошедший год характеризовался повышенной волатильностью. Однако можно сказать, что участники рынка активно адаптируются к произошедшим изменениям и разрабатывают планы по развитию. По прогнозам, при отсутствии крупных внешних потрясений уровень вакантности и ставки аренды в 2023 г. в центре Санкт-Петербурга стабилизируются.
- В прошедшем году отечественные fashion-ритейлеры активно объявляли о планах по экспансии рынка. Одни компании анонсировали запуск новых брендов и направлений, другие - расширение форматов и ассортимента своих магазинов. В этой связи можно ожидать увеличения спроса на ликвидные помещения со стороны как крупных игроков, так и небольших локальных брендов.
- В сегменте общественного питания на динамику новых открытий будут влиять такие факторы, как ускорение инфляции (11,94% в декабре г/г, по данным Росстата), снижение располагаемых доходов и переход населения на сберегательную модель потребления. По мнению экспертов, сетевые и единичные концептуальные проекты в новом году будут особенно тщательно подходить к поиску локаций, выбирая наиболее топовые по проходимости и окружению помещения.

Складская недвижимость¹⁴

С начала 2022 г. в Петербурге завершилось строительство 171,4 тыс. кв. м складов. Среди крупнейших введенных в эксплуатацию объектов – первая очередь логистического центра агропарка «Нарт» (16,9 и 23,7 тыс. кв. м), корпуса для Ozon в «PNK Парк Шушары 3» (60 тыс. кв. м) и ESTEL в «PNK Софийская КАД» (25,7 тыс. кв. м), полностью заполненный спекулятивный складской комплекс «ТродексЛогистик» (23 тыс. кв. м), а также комплекс формата lightindustrial «Промбокс», где предлагается продажа и аренда помещений для производств и складов (11 тыс. кв. м).

До конца года ожидался ввод еще 130 тыс. кв. м – именно такой объем стройки находился на финальной стадии строительства и с большой долей вероятности будет завершен в 2022 году.

Ранее анонсированные объекты, реализуемые как по модели built-to-suit, так и собственными силами компаний, не были заморожены: «Адамант» начал строительство нового корпуса в составе «Армада Парк» для «Сберлогистики» (100 тыс. кв. м), PST-Development – распределительного центра для Ozon (135 тыс. кв. м), PNK Group – нового объекта в составе «PNK Парк Шушары 3» (97,3 тыс. кв. м). Также, «Русич» продолжает возводить мультитемпературный комплекс в парке «РУСИЧ-Шушары» (54 тыс. кв. м), «Нарт» начал строительство второй очереди своего агропарка (17,2 тыс. кв. м и 19,5 тыс. кв. м), а российский ритейлер «Спортмастер» заявил о строительстве второй очереди своего распределительного комплекса.

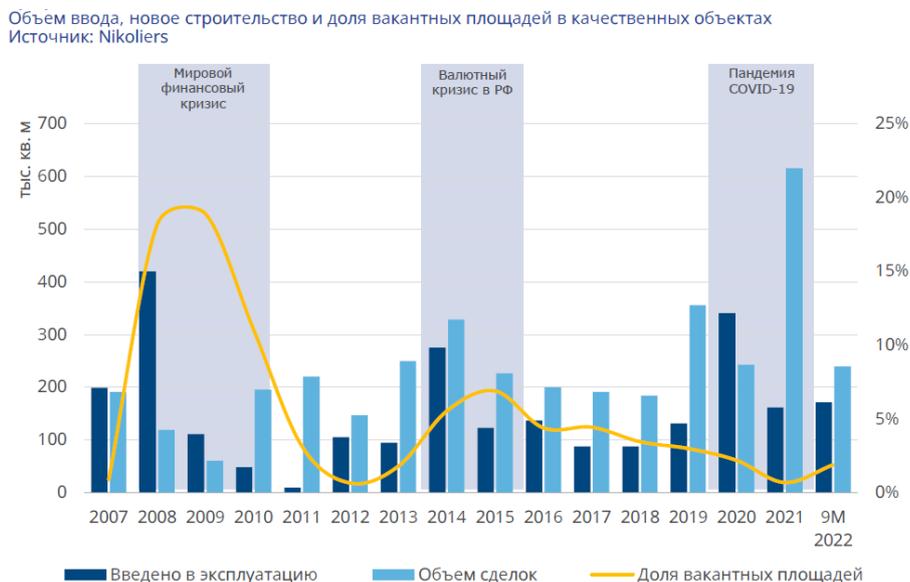


Рисунок 21. Объём ввода, новое строительство и доля вакантных площадей в качественных объектах

Объём сделок по итогам I-III квартала 2022 г. составил 240 тыс. кв. м, что в два раза меньше показателя за аналогичный период 2021 г.

С марта 2022 г. активность арендаторов ожидаемо снизилась: скорректировались в сторону снижения темпов развития планы как отдельных компаний, так и целых секторов. На данный момент интересом пользуются небольшие складские блоки размером 1 000 - 3 000 кв. м. После активного наращивания мощностей в 2021 г. сейчас компании рассматривают складские комплексы, исходя из текущих нужд и не стремятся арендовать площади «про запас».

¹⁴ https://disk.yandex.ru/d/9FN_pcdd4tqKDA

Крупные арендаторы, ранее накопившие площади «про запас», сейчас активно реорганизуют складские активы или предлагают временные излишки собственных площадей в субаренду, становясь таким образом ключевым конкурентом спекулятивных складских комплексов и формируя основной объем «скрытой вакантности».

При этом ряд площадей из «скрытой вакантности» постепенно начинает перетекать в рыночное предложение, что дополнительно стимулирует рост доли вакантных площадей.



Рисунок 22. Структура спроса по профилям арендаторов за 3 квартал 2022 г.

Около 64% от общего объема реализованных площадей пришлось на логистические компании, лидерство которых обусловлено закрытием в начале года крупной сделки формата built-to-suit с участием федерального логистического оператора, а также рядом сделок с компаниями, оказывающими услуги ответственного хранения.

На фоне активного импортозамещения на рынке строительных и отделочных материалов, возрастает активность производственных компаний, а также компаний-дистрибуторов и DIY-ритейлеров, которые налаживают работу с российскими производителями, заключают прямые контракты с российскими заводами для ускорения сроков доставки заказов.

Ранее было анонсировано, что компания «ВсеИнструменты.ру» займет около 60 тыс. кв. м в новом строящемся объекте PNK Group в «PNK Парке Шушары-3» (98 тыс. кв. м).

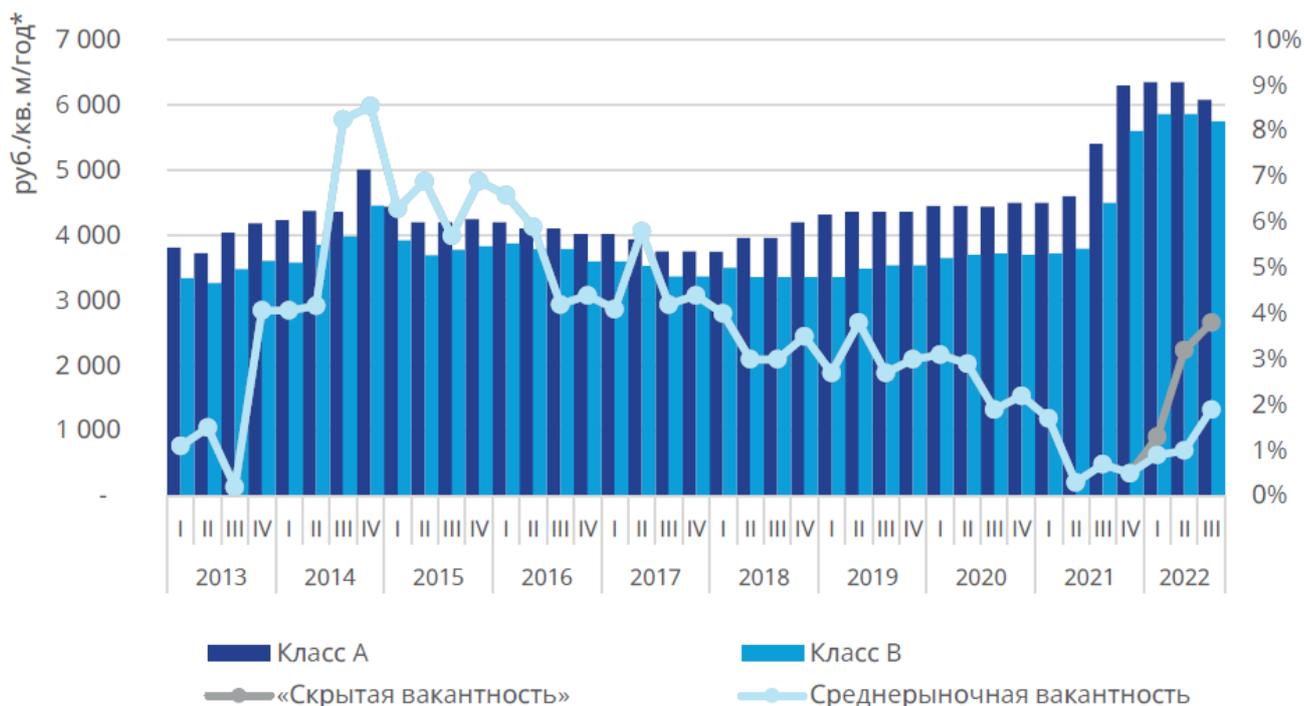
На данный момент происходит процесс выстраивания новых логистических цепочек и поиска новых партнеров. Многие застройщики закупаются необходимыми материалами для своих проектов заранее, из-за чего арендаторы активизировались в поиске готовых объектов для аренды и покупки участков под строительство небольших складских корпусов.

Складской рынок остается наиболее стабильным сегментом коммерческой недвижимости, однако объем вакантных площадей с начала года постепенно увеличивается. На конец сентября 2022 г. доля свободных площадей и показатель «скрытой вакантности» составляют порядка 1,9% (70 тыс. кв. м) и 3,8% (140 тыс. кв. м) соответственно. С начала года объем вакантных площадей (включая «скрытую вакантность») увеличился в 2,5 раза.

На фоне появления ряда относительно крупных свободных блоков в составе ключевых качественных складских комплексов, собственники точно корректируют коммерческие условия и более активно предлагают скидки при запросах на аренду помещений, особенно для блоков площадью от 5 000 кв. м. Как итог – средняя запрашиваемая ставка аренды за

квартал уменьшилась на 4% в классе А и составила 6 080 руб./кв. м/год, в классе – на 2% и составила 5 750 руб./кв. м/год¹⁵.

Динамика среднерыночной доли вакантных помещений, «скрытой вакантности» и запрашиваемых ставок аренды по классам*
Источник: Nikoliers



Цены предложений

Ниже приведены примеры предложений по продаже встроенных помещений свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

Таблица 7. Примеры предложений по продаже встроенных помещений

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Удельный показатель стоимости, руб. / кв. м	Источник информации
1	Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, Новоселье городской поселок, ул. Невская, 9	77,7	15 850 800	204 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/282246594/
2	Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, Новоселье городской поселок, ул. Невская, 3	117,9	30 359 250	257 500	https://spb.cian.ru/sale/commercial/276774598/
3	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Питерский пр-т, 1	147,5	24 000 000	162 712	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_setevym_arendatorom_2433740835
4	Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, Новоселье городской поселок, ул. Невская, 1	144,4	27 075 000	187 500	https://spb.cian.ru/sale/commercial/276774594/
5	Ленинградская область, городской посёлок Новоселье, Питерский	144,4	26 993 776	186 938	https://realty.yandex.ru/offer/4620359170702889968/

¹⁵ Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС

¹⁶ Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Удельный показатель стоимости, руб. / кв. м	Источник информации
	проспект, 11				
6	Ленинградская обл., Ломоносовский район, г.п. Новоселье, Невская улица, д. 1	143,7	20 118 000	140 000	https://cre.mirkvartir.ru/277061675/
7	Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, Новоселье городской поселок, ш. Красносельское, 6	96,0	27 900 000	290 625	https://spb.cian.ru/sale/commercial/278534493/
8	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, г.п. Новоселье, Невская ул.	96,0	12 480 000	130 000	https://cre.mirkvartir.ru/276972150/
9	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, п. Новоселье, Невская ул.	120,0	12 100 000	100 833	https://cre.mirkvartir.ru/283082387/
10	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Красносельское ш., 6	95,2	27 900 000	293 067	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_95.2_m_2534582398
11	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Невская ул., 4	102,1	18 500 000	181 195	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102.1_m_2642369668
12	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Адмиралтейская улица, 1	118,1	18 600 000	157 494	https://realty.ya.ru/offer/3985861723398201238/
13	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, 3	118,1	15 353 000	130 000	https://realty.ya.ru/offer/5226848469072736269/
14	Ленинградская область, Ломоносовский район, Аннинское городское поселение, Новоселье городской поселок, просп. Питерский, 11	128,0	19 200 000	150 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/274211011/
15	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, п. Новоселье, Невская ул.	118,1	15 350 000	129 975	https://cre.mirkvartir.ru/276972301/
16	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, п. Новоселье, Красносельское ш., 61	96,0	14 000 000	145 833	https://cre.mirkvartir.ru/283481915/

Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области находится в диапазоне от 100 833 до 293 067 руб./кв. м. Следует отметить, что при заключении договора данное значение обычно снижается в результате торга.

Ценообразующие факторы

При продаже и аренде встроенных помещений офисного, торгового и свободного назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение (расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, характера окружающей застройки, уровень пешеходных и транспортных потоков);
- Тип входа (отдельный с улицы, общий с улицы, отдельный со двора, общий со двора, через проходную);
- Этаж (наиболее востребованы помещения на первом этаже, далее по мере снижения спроса следуют помещения на 2 этаже и выше, наименее востребованы помещения в цоколе и подвале);
- Общая площадь (как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная стоимость (действует так называемая «скидка на опт»));

- Состояние (внутренняя отделка и техническое состояние: отличное, нормальное, неудовлетворительное, требуется ремонт);
- Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация).

В зависимости от выборки объектов-аналогов и вида сделки доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 8 Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость и арендную ставку помещений офисного, торгового и свободного назначения

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,50
Состояние	0,10-0,30
Общая площадь	0,05-0,35
Этаж	0,05-0,30
Тип входа	0,05-0,35
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,30

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

Скидка на торг

По данным справочника оценщика недвижимости 2020 г.¹⁷, скидка на торг для объектов недвижимости свободного назначения при продаже находится в диапазоне 5,9 – 15,6%.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 232

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5% - 13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2% - 14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4% - 13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0% - 14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9% - 15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0% - 17,5%

Рисунок 24. Значение скидки на торг

Операционные расходы

Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Основные составляющие операционных расходов для встроенных помещений:

- страхование имущества (страхование ответственности арендатора перед третьими лицами, налог на имущество);

¹⁷ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

- отчисления на капитальный ремонт и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов отдельно не прописывается.

Платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), как правило, оплачиваются арендатором дополнительно.

Согласно статье Вольновой, размер платы за коммунальные услуги составляет 8% от арендной ставки¹⁸.

Выводы:

- Коммерческая недвижимость в 2023 году останется одним из самых понятных для инвесторов и одних из самых низковолатильных и безопасных активов, доступных к покупке во времена неопределённости.
- Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 1 344,44 кв. м на одну тысячу человек).
- Посещаемость торговых центров продолжает падать. За прошедший квартал она упала ещё на 15% и сейчас составляет три четверти от докризисного показателя. Именно снижение потребительского спроса эксперты считают главным негативным фактором на рынке торговой недвижимости.
- Средний уровень заполняемости на данном рынке также снижается. К концу года он составляет около 81,5 %.
- Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 240 – 2 740 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600 - 700 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку.
- Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 104,5 – 134,5 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 890 – 1 190 руб./кв. м в мес.
- Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–12,0%.
- Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет около 3905 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 726,35 кв. м на одну тысячу человек). Снижение спроса на офисном рынке привело к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости, если какие-то проекты и реализуются, то в основном это гибкие офисные пространства.
- Структура спроса в офисном сегменте пока остаётся постоянной: большая часть приходится на нефтегазовые компании (более 50% сделок); доля IT-компаний уменьшилась наполовину, тем не менее, они всё ещё активны как арендаторы.
- Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 77,0%, для класса В — 84,0%.

¹⁸ В.А. Вольнова Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода

- Арендные ставки в целом стабилизировались, хотя насколько устойчив текущий уровень, предсказать сложно. При этом для самых дорогих помещений класса А всё ещё наблюдается тенденция к снижению уровня арендных ставок.
- На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 345 – 1 545 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 110 – 1 300 руб./кв. м для класса В и В+.
- Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 107,0 – 112,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 930 – 1 030 руб./кв. м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 14,5 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 11,0 тыс. руб. в мес. — за плавающее.
- Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%–12,0%.
- Доля свободных помещений на пяти ключевых торговых коридорах к концу 2022 г. составила 8,9%, что на 0,7 п.п. ниже, чем годом ранее.
- Динамика ставок на пяти торговых коридорах была разной в 2022 г. На Большом проспекте П.С. ставки в среднем показали рост 5-15% г/г, а на Невском запрашиваемые значения понизились на 10-20% г/г.
- Объем сделок по итогам I-III квартала 2022 г. составил 240 тыс. кв. м, что в два раза меньше показателя за аналогичный период 2021 г.
- На данный момент интересом пользуются небольшие складские блоки размером 1 000 - 3 000 кв. м.
- Складской рынок остается наиболее стабильным сегментом коммерческой недвижимости, однако объем вакантных площадей с начала года постепенно увеличивается. На конец сентября 2022 г. доля свободных площадей и показатель «скрытой вакантности» составляют порядка 1,9% (70 тыс. кв. м) и 3,8% (140 тыс. кв. м) соответственно. С начала года объем вакантных площадей (включая «скрытую вакантность») увеличился в 2,5 раза.
- На фоне появления ряда относительно крупных свободных блоков в составе ключевых качественных складских комплексов, собственники точно корректируют коммерческие условия и более активно предлагают скидки при запросах на аренду помещений, особенно для блоков площадью от 5 000 кв. м. Как итог – средняя запрашиваемая ставка аренды за квартал уменьшилась на 4% в классе А и составила 6 080 руб./кв. м/год, в классе – на 2% и составила 5 750 руб./кв. м/год.
- Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области находится в диапазоне от 100 833 до 293 067 руб./кв. м. Следует отметить, что при заключении договора данное значение обычно снижается в результате торга.
- Скидка на торг для объектов недвижимости свободного назначения при продаже находится в диапазоне 5,9-15,6%.

10. 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 наиболее эффективное использование объектов.

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 «сверхулучшенной».

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.

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 наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наиболее эффективному использованию, которое в свою очередь определяется текущим состоянием рынка. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной (справедливой) стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «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.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку его рыночной (справедливой) стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Согласно п. 6 ФСО II наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- *Юридическая допустимость*: рассмотрение законных способов использования, характер которых не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника;
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемом районе, а также исходя из технических особенностей оцениваемого нежилого помещения, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственно-складское.

Физическая возможность

Данный критерий необходим для выделения тех вариантов использования, которые физически невозможны.

Использование объекта оценки под производственно-складские цели затруднено, так как оцениваемое помещение не обладают соответствующими характеристиками, необходимыми для организации современного производственно-складского процесса. Кроме того, оцениваемое помещение расположено в здании, объемно-планировочное исполнение которого, не соответствует производственно-складскому использованию. Планировка производственно-складских объектов должна выполняться с учетом возможности операций с крупногабаритными грузами и большими объемами сырья. Таким образом, оцениваемое помещение нецелесообразно использовать под производственно-складскую функцию. Физических характеристик, накладывающих ограничения на использование оцениваемого нежилого помещения под другие рассматриваемые цели, Оценщиком не обнаружено.

Вывод: для объекта оценки физически возможным является вариант использования объекта в качестве жилого, офисного или торгового помещения.

Юридическая правомочность

Согласно предоставленной выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, назначение встроенного помещения - нежилое, как следствие, жилая функция будет противоречить существующему законодательству.

Вывод: юридически правомочным является использование объекта оценки под нежилые функции.

Финансовая целесообразность

При существующем спросе на коммерческую недвижимость можно предположить, что объект недвижимости будет приносить доход при сдаче его в аренду. При этом основным условием будет то, что арендаторы будут нести все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемым объектом, а арендодатель получает вознаграждение за пользование им. Таким образом, все физически возможные и юридически допустимые варианты использования объекта недвижимости являются финансово оправданными при условии чистой аренды.

Максимальная эффективность

Это рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае объект оценки располагается на 1 этаже жилого дома ЖК «NEWПитер». Окружение объекта представлено жилой и общественно-деловой застройкой.

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная: остановки общественного транспорта расположены на удалении 50-160 м от объекта оценки; расстояние до ближайшей станции метрополитена г. Санкт-Петербург «Проспект Ветеранов» около 16 км. Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле Объекта – средняя, транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшей крупной транспортной магистрали – Красносельское шоссе – высокая.

На дату оценки, согласно предоставленной информации, оцениваемое помещение не используется, состояние – без отделки.

Учитывая перечисленные выше факторы, наиболее эффективным использованием объекта будет использование его в качестве помещения свободного назначения, т. е. помещения,

необходимого для удовлетворения потребностей в социально-бытовых услугах и торговых объектах жителей жилого комплекса.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения.

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в соответствии с МСФО 13, Общими стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, сравнительный (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 подходами оценки являются сравнительный 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 спреда 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 спреда между ценой продавца и ценой покупателя.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем

выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, цели оценки, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Согласно теории оценки, в основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой Объект недвижимого имущества с эквивалентной полезностью.

С учетом индивидуальных характеристик оцениваемых объектов, выявленных в ходе анализа предоставленной документации и на основании данных визуального осмотра, Оценщик пришел к следующим выводам:

Оцениваемый объект представляет собой нежилое встроенное помещение. Пересчет стоимости, полученной в рамках затратного подхода, через ее удельные показатели при оценке встроенных помещений приводит к возникновению погрешности, иногда довольно значительной. Возникновение погрешности вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений.

Помимо этого:

- применение затратного подхода возможно только при наличии большого количества различного рода информации по зданию (технический паспорт на здание, экспертиза технического состояния, поэтажные планы, ведомость помещений и их площадей т. д.), которая в полном объеме не была предоставлена Оценщику;
- в случаях, когда объектом оценки выступает встроенное помещение, земельная составляющая затратного подхода также не может быть учтена с достаточной точностью;
- при применении затратного подхода невозможно провести корректировку на расположение помещения в здании, так как стоимость прав на землю распределяется между встроенными помещениями пропорционально их доле в общей площади здания, а доказать, что стоимость строительства 1 кв. м помещения на 1-м этаже, больше, чем, например, на 3-м невозможно.

Основываясь на вышеизложенном, Оценщик счел возможным не применять затратный подход в рамках настоящей оценки.

Вывод: Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода для определения рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого нежилого помещения.

Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобные объекты на рынке продаж представлены единичными сделками, подход не обеспечивает надежных результатов.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся рынок.

Оцениваемый объект не является уникальным. Рынок подобных объектов существует, и информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода.

Вывод: в настоящем отчете целесообразно применение сравнительного подхода к определению рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

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

Основным недостатком доходного подхода является возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся рыночной ситуации.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Получение дохода от коммерческой недвижимости возможно при сдаче ее в аренду.

Оцениваемое нежилое помещение расположено на первом этаже в жилом комплексе, но при этом состояние помещений «без отделки». Сдача в аренду в текущем состоянии не представляется возможной, а, соответственно, и расчет методом капитализации. Расчет методом дисконтирования денежных потоков в сложившейся на момент оценки экономической ситуации (последствия введенных санкций) будет содержать значительную погрешность вследствие невозможности адекватно и достоверно прогнозировать арендные ставки, степени загрузки помещений (уровня

ротации арендаторов), а также сроков сдачи в аренду (невозможно достаточно достоверно определить срок, в течение которого будут сданы помещения).

Вывод: в настоящем отчете нецелесообразно применение доходного подхода к определению рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Вывод по разделу: в настоящем отчете для определения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки целесообразно применение сравнительного подхода.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобный объект на рынке продаж представлен единичными сделками, метод сравнительного подхода не обеспечивает надежных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
 - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - вид использования и (или) зонирование;
 - местоположение объекта;
 - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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-аналога к объекту оценки».
- Корректировки производятся в следующей последовательности:

В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), 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 корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были оценщиком соблюдены.

Методы расчета

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

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, уже хотя бы как сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

В подходе прямого сравнительного анализа продаж могут использоваться два основных метода - парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общерегиональному).

В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов (обычно не менее трех) сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Использование в качестве аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объектов обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объектов. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов - аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную рыночную (справедливую) стоимость оцениваемого объекта путем расстановки весовых коэффициентов, отражающих точку зрения Оценщиков на достоверность информации о сделке и правильность произведенных корректировок.

Выбор объектов-аналогов и их описание

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже встроенных нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах Ломоносовского района Ленинградской области.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в обзоре рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области (раздел 9.3 настоящего отчета). Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

В результате анализа наиболее эффективного использования объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения. Объект оценки представляет собой помещение площадью 118,1 кв. м. Исходя из данных фактов Оценщик в качестве аналогов подбирал помещения площадью от 90 до 150 кв. м, в сданных домах жилого комплекса «NEWПитер», без отделки, расположенные на первом этаже жилых домов г.п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

Следует отметить, что на момент определения рыночной (справедливой) стоимости на рынке имелось ограниченное количество предложений в сданных домах без отделки в жилом комплексе «NEWПитер», а также в расчетах не использовались объекты со значительно выбивающимися стоимостями от среднерыночных значений.

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

Таблица 9. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации	-	https://realty.ya.ru/offer/5226848469072736269/	https://cre.mirkvartir.ru/283481915/	https://cre.mirkvartir.ru/276972301/
Контактная информация	-	8-981-935-24-08	8-989-400-77-45	8-958-789-52-20
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, Красносельское ш., 61	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, Невская ул.
Район	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский
Краткая характеристика местоположения	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м	118,10	118,10	96,00	118,10
Состояние	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки
Этаж	1	1	1	1
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерно-техническое обеспечение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Стоимость по объявлению	-	15 353 000	14 000 000	15 350 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	-	130 000	145 833	129 975

Описание проведенных корректировок

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади помещения. В процессе оценки стоимость 1 кв. м объектов-аналогов приводится к стоимости 1 кв. м объекта оценки через систему корректировок.

Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения стоимости. Описание объектов-аналогов сделано на основании информации, полученной от агентов по недвижимости в результате интервьюирования по телефону.

Группы элементов сравнения

Оценщик проводил корректировки стоимости 1 кв. м помещений по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объекта недвижимости:

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Дата сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- группа факторов, связанная с местоположением;
- группа факторов, связанная с физическими характеристиками, размером и типом объекта (состояние, площадь).

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Корректировка на передаваемые права на объект

На все представленные объекты-аналоги передается право собственности. На оцениваемый объект также передается право собственности. Различий между объектом оценки и объектами-аналогами по данному ценообразующему фактору нет. В связи с этим Оценщик не проводил корректировку на передаваемые права.

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов условно предполагаются одинаковыми, поскольку подобная информация разглашению не подлежит, следовательно, Оценщик не располагал указанными данными. Таким образом, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также возможное изменение цены в результате торга между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу

необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

Корректировка на условия сделки принята по данным справочника оценщика недвижимости 2020г.¹⁹.

Таблица 232

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

Рисунок 25. Скидка та торг

Значение скидки на торг принято Оценщиком на уровне среднего значения расширенного интервала для объектов свободного назначения - 10,8%.

Корректировка на дату сделки

Необходимость корректировки на дату сделки связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Корректировка на дату сделки равна нулю, так как все предложения по продаже подобранных объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Ниже в таблицах представлены корректировки по первой группе.

Таблица 10. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	-	130 000	145 833	129 975
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	-	130 000	145 833	129 975
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	-	130 000	145 833	129 975
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %	-	-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	-	115 960	130 083	115 937
Дата предложения	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	-	115 960	130 083	115 937
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м	1 группа корректировок	115 960	130 083	115 937

¹⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Основываясь на позиционировании объекта оценки, а также, учитывая данные обзора рынка коммерческой недвижимости, Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Тип входа;
- Этаж;
- Общая площадь;
- Состояние отделки;
- Инженерно-техническое обеспечение.

Оценщик не проводил корректировки по факторам «тип входа», «этаж», «состояние отделки» и «инженерно-техническое обеспечение», так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным факторам.

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается характеристика ближайшего окружения и застройки, уровень инвестиционной привлекательности, транспортная доступность, удаленность от станций метрополитена. Далее приведена таблица с характеристиками местоположения объекта оценки и объектов-аналогов.

Таблица 11. Характеристика местоположения объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, Красносельское ш., 61	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, Невская ул.
Район	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский
Краткая характеристика местоположения	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра

Корректировка по фактору «местоположение» по данным справочника Лейфера Л.А.²⁰ в зависимости от удаления от областного центра представлена далее.

²⁰ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Таблица 11

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Рисунок 26. Корректировка на «местоположение»

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в жилых домах в г.п. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области на расстоянии не более 2 км от КАД Санкт-Петербурга и, соответственно, по приведенной выше классификации относятся к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра. Таким образом, Оценщик не проводил корректировку по фактору «местоположение», т.к. объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

Корректировка по фактору «общая площадь»

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на ликвидность объектов. Как правило, чем больше площадь объекта, тем ниже удельная стоимость за 1 кв. м (аналог понятия оптовой скидки).

Расчет корректировки по фактору «общая площадь» проводился по данным справочника Лейфера Л.А.²¹.

Значения корректирующих коэффициентов по фактору «общая площадь» рассчитаны как среднее между значениями для торговых и офисных помещений.

²¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,17	1,32	1,47	1,63	1,75	1,90	1,98
	50-100	0,85	1,00	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
	100-250	0,76	0,89	1,00	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50
	250-500	0,68	0,79	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29	1,35
	500-1000	0,61	0,72	0,81	0,91	1,00	1,08	1,17	1,22
	1000-1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	1,00	1,09	1,13
	1500-3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	1,00	1,04
	>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	1,00

Рисунок 27. Корректировка на «общую площадь»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(\text{Коэффициент} - 1) * 100\%, (1)$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Определение стоимости

Распределение весов по каждому объекту-аналогу производится с применением математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, (2)^{22}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены в таблице ниже:

²² www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

Таблица 12. Проведение корректировок и расчет стоимости за 1 кв. м для объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, Красносельское ш., 61	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, гп. Новоселье, Невская ул.
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Присвоенный коэффициент	0,80	0,80	0,80	0,80
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки	Без внутренней отделки
Присвоенный коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89
Изменение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	1	1	1	1
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м	118,10	118,10	96,00	118,10
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	0,91	1,00
Изменение в %	-	0,0%	-9,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)	-	0,0%	-9,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	115 960	118 376	115 937
Абсол валовая коррекция (АВК)	-	0,0%	9,0%	0,0%
1/(1+АВК)	-	1,00	0,92	1,00
Весовые коэффициенты	-	0,34	0,31	0,34
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м				116 712
Стоимость объекта оценки, руб. с НДС				13 783 679

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 13 783 679 руб. с НДС.

13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов Оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки Оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V.

Согласно п. 2 ФСО V при выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

Таким образом, заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объект оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Применимость подхода к оценке данных объектов согласно цели оценки.
- Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов.

В соответствии с п. 3 ФСО V Оценщику не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговых величинах рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 100%.

В предыдущих разделах настоящего отчета была проведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода. Обоснование применения указанного подхода приведено в разделе 12 настоящего отчета. Результаты использованных подходов представлены в нижеприведенной таблице:

Таблица 13. Результаты расчетов различными подходами

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое помещение 11-Н площадью 118,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633	Не применялся	13 783 679	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта на дату оценки составляет:

Таблица 14. Согласование результатов оценки

№ п/п	Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
1	Нежилое помещение 11-Н площадью 118,1 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633	13 783 679	13 783 679	13 780 000	11 483 333	2 296 667

Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения 11-Н общей площадью 118,1 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633 (имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 03 февраля 2023 года составляет:

13 780 000

(Тринадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей с НДС или

11 483 333

(Одиннадцать миллионов четыреста восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля без НДС.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Использование или неиспользование результатов оценки при совершении хозяйственных операций с оцениваемым объектом является прерогативой Заказчика.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным мнением и выводами Оценщика;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- настоящий отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
 - Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
 - 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);
 - Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утвержденным Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С.
- все материалы, являющиеся основанием для проведения оценки и использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения 11-Н общей площадью 118,1 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, кадастровый номер: 47:14:0504001:2633 (имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 03 февраля 2023 года составляет:

13 780 000

(Тринадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей с НДС или

11 483 333

(Одиннадцать миллионов четыреста восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля без НДС.

Оценщик
ООО «РосЭкспертОценка»



Член саморегулируемой организации -
СРО РОО (реестр. 010623 от 05.05.2022 г.)

_____ Киселев А.К.

Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»

_____ Алексашин С.С.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. 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).
11. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утвержденный Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С.

Литература по оценке

1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.
2. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2003 г.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.
5. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/Под ред. д-ра экон. Наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб, 1997.
9. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОДОБРАННЫХ АНАЛОГАХ

Аналоги для сравнительного подхода для объектов оценки

Объект-аналог № 1

reality.ya.ru/offer/5226848469072736269/

Недвижимость в Санкт-Петербурге и ЛО > Купить > Коммерческая недвижимость > Торговое помещение > ЖК «New Питер» > Купить торговое помещение, 118,1 м²

21 июля 2021 г., 8 просмотров



21 фото Планировка

118,1 м², торговое помещение

15 353 000 Р Следить за ценой

130 000 Р за м²

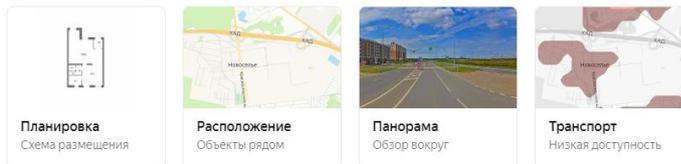
есть сданные

+7 (981) 935-24-08

городской посёлок Новоселье,
Адмиралтейская улица, 3
Проспект Ветеранов 46 мин.
ещё 3 станции

строительный ТРЕСТ АО «Строительный трест»
Агентство

Добавить заметку



Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Транспорт
Низкая доступность

торговое 118,1 м² 1 этаж
назначение общая из 6

130 000 Р за м²

«New Питер»

Серия здания
индивидуальный проект

reality.ya.ru/offer/5226848469072736269/

Описание

Продаётся/Сдаётся в аренду нежилое помещение свободного назначения в новом кирпичном жилом районе NEWПИТЕР (НЬЮПИТЕР) в пос. Новоселье от компании «Строительный трест». Открытая планировка, витринное остекление, удобный вход на уровне земли. Помещение №6 расположено по адресу: Россия, Санкт-Петербург, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 3. Площадь помещения составляет 118.10 кв.м. Высота потолков составляет 3-5 м. Продажа/Аренда напрямую от застройщика.

строительный ТРЕСТ

АО «Строительный трест»
Агентство

+7 (981) 935-24-08

21 июля 2021 г., 8 просмотров

118,1 м², торговое помещение

15 353 000 Р Следить за ценой

130 000 Р за м²

есть сданные

+7 (981) 935-24-08

городской посёлок Новоселье,
Адмиралтейская улица, 3
Проспект Ветеранов 46 мин.
ещё 3 станции

строительный ТРЕСТ АО «Строительный трест»
Агентство

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
191186, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ
Дворцовый округ, наб канала Грибоедова, д. 6/2, литера А, этаж 3,
помещ. 6-Н (№87), ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

reality.ya.ru/offer/5226848469072736269/

Расположение

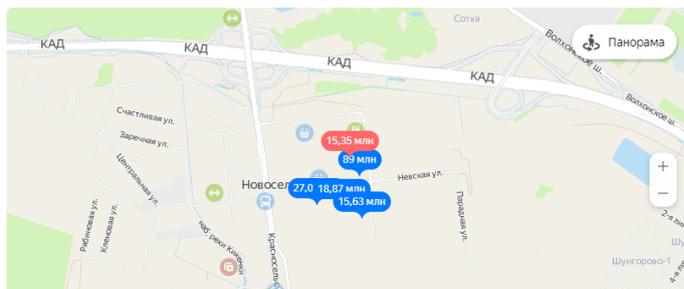
городской посёлок Новоселье, Адмиралтейская улица, 3

- Проспект Ветеранов 46 мин.
- Автово 46 мин.
- Кировский завод 49 мин.
- Ленинский проспект 51 мин.

река Кикенка
14 мин. пешком

Станция Проспект Ветеранов
46 мин. на транспорте

Предложения рядом Инфраструктура Транспорт



21 июля 2021 г., 8 просмотров

118,1 м², торговое помещение

15 353 000 ₹ [Следить за ценой](#)

130 000 ₹ за м²

есть сданные



+7 (981) 935-24-08

городской посёлок Новоселье,
Адмиралтейская улица, 3
Проспект Ветеранов 46 мин.
ещё 3 станции

строительный ТРЕСТ
АО «Строительный трест»
Агентство

[Добавить заметку](#)

Объект-аналог № 2

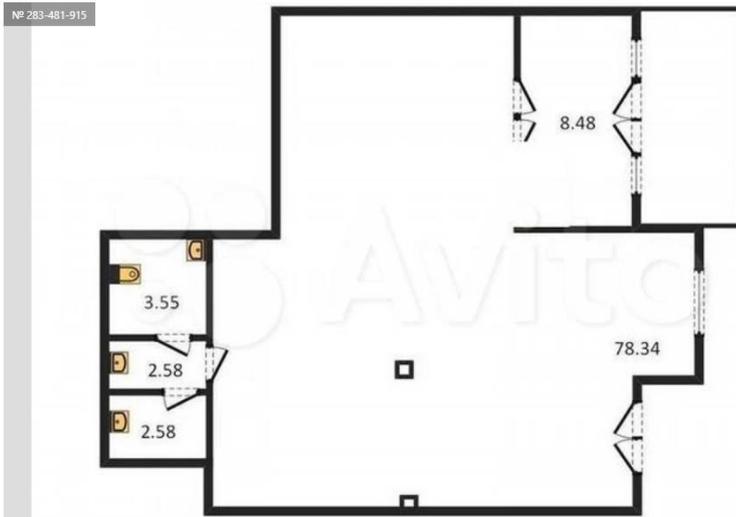
cre.mirkvartir.ru/283481915/

Ленинградская область > Ломоносовский р-н > п. Новоселье > Красносельское ш., 61

ПСН (помещение свободного назначения), 96 м²

размещено 14.04.22 в 01:11

№ 283-481-915



96 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

14 000 000 ₹
СТОИМОСТЬ

14 000 000 ₹ 145 834 ₹/м²

[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

СБЕР БАНК

Ипотечные программы

- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 7.3%
- Ипотека на вторичное жилье от 10.9%
- Ипотека на новостройку от 10.9%

Продавец:

Отдел продаж

Агентство недвижимости
42838 объявлений

+7 989 400-77-45

cre.mirkvartir.ru/283481915/

ПСН (помещение свободного назначения), 96 м² 

14 000 000 ₳ 145 834 ₳/м²

   размещено 14.04.22 в 01:11  2

 [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

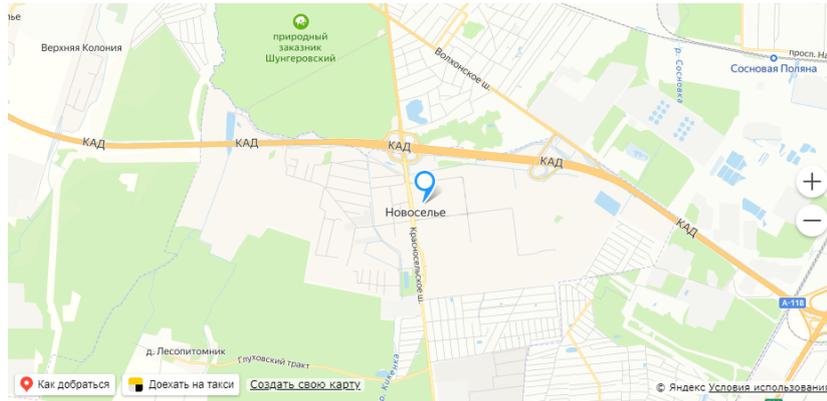
Ленинградская область, Ломоносовский р-н, п. Новоселье, Красносельское ш., 61

Продается коммерческое помещение свободного назначения 96 кв.м. на первом этаже в ЖК NewПитер.
потолки от 4,90 до 2,75 кв.м. Возможна рассрочка, ипотека.

Связаться с продавцом

Отдел продаж
Агентство недвижимости
42838 объявлений

 **ПОЗВОНИТЬ**



Объект-аналог № 3

cre.mirkvartir.ru/276972301/

🏠 > 📍 Ленинградская область > 📍 Ломоносовский р-н > 📍 п. Новоселье > 📍 Невская ул.

ПСН (помещение свободного назначения), 118.1 м² ❤️

🔒 📷 🔄 размещено 12.10.21 в 08:14, обновлено 15.04.22 в 23:36 👁 4

15 350 000 ₪ 129 975 ₪/м²

✉ [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)



№ 276-972-301

 **СБЕР БАНК**

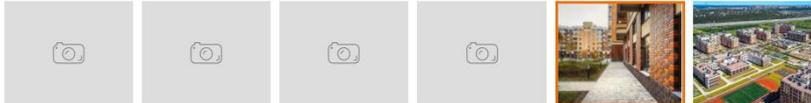
Ипотечные программы

- Ипотека по двум документам от 5.3%
- Семейная ипотека от 5.3%
- Ипотека с господдержкой от 7.3%
- Ипотека на вторичное жилье от 10.9%
- Ипотека на новостройку от 10.9%

Продавец:

Отдел продаж
Агентство недвижимости
42838 объявлений

[+7 958 789-52-20](tel:+79587895220)



118.1 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

15 350 000 ₪
СТОИМОСТЬ

cre.mirkvartir.ru/276972301/

ПСН (помещение свободного назначения), 118.1 м²

15 350 000  129 975 /м²

   размещено 12.10.21 в 08:14, обновлено 15.04.22 в 23:36  4

 [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

Ленинградская область, Ломоносовский р-н, п. Новоселье, Невская ул.

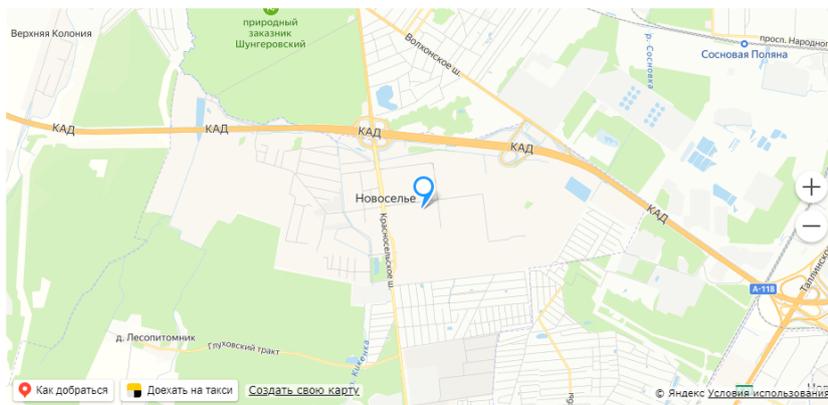
Продается коммерческое помещение на пешеходном променаде главной улицы района в жилом комплексе комфорт-класса, расположенном в новом микрорайоне на юго-западной границе Петербурга. Высокий пешеходный трафик и высокодоходная аудитория дома позволят использовать помещения для различных нужд с максимальной выгодой. Преимущества: + 1 этаж + Отдельный вход с улицы + Высокие потолки + Открытая планировка + собственный с/у + Панорамные витрины и места под рекламные вывески на фасаде + Универсальное помещение под любой бизнес Возможна дополнительная скидка при 100% оплате! Звоните!

Связаться с продавцом

Отдел продаж

Агентство недвижимости
42838 объявлений

+7 958 789-52-20



16.2. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ
ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР





ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-191-050006/22
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-191-050006/22 от 17.05.2022г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "РОСЭКСПЕРТОЦЕНКА" 191187, город Санкт-Петербург, Гангутская ул., д. 6 литер а, помещ. 2Н ИНН: 7841394645
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «05» июня 2022 года по «04» июня 2023 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 10 000 000,00 рублей (десять миллионов рублей 00 копеек).
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-191-050006/22 от 17.05.2022г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге,
На основании доверенности №8746090-191/22 от 11-01.2022г.

Роголина О.В.

Место выдачи: г. Санкт-Петербург

Дата выдачи: 17 мая 2022г.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Киселев Алексей Константинович
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 781144986604
(ИНН)

включен в реестр членов ROO:
«05» мая 2022г., регистрационный № 010623

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 05 мая 2022 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**



0003526 *

ООО «НТ.ГРАФ», г. Москва, 2021 г., урочень «Б».

A5017

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-191-040565/22 от «19» апреля 2022 г.



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>1.1. Киселев Алексей Константинович, Паспорт Гражданина РФ серии 40 15 №336817 выдан ТП № 54 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Невском р-не г. Санкт-Петербурга 13.08.2015 г. Адрес регистрации: 190000 г.Санкт-Петербург, ул.Народная, д.53, корп.2, кв.177 Эл. адрес: fullsizee@yahoo.com Тел.:+79112567018</p>
2. СТРАХОВЩИК:	<p>2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. эл. адрес: prof-msk@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.</p>
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	<p>3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «01» мая 2022 г. по «30» апреля 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.</p>
4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:	<p>4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена.</p>
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 1 630,00 (одна тысяча шестьсот тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» мая 2022 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).</p>
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	<p>6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.</p>
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.</p>
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</p>
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.</p>
11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	<p>10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru. 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru, подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г. настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора</p>

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включая текст Правил страхования, заверенных УКЭП Страховщика

ИНГОССТРАХ

Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»
Заместитель директора департамента-начальник
управления
СПАО «ИНГОССТРАХ»
г. Москва, ул.Пятницкая, д.12, стр.2, 20/04/2022
19:04:43



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033001-2 « 04 » марта 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

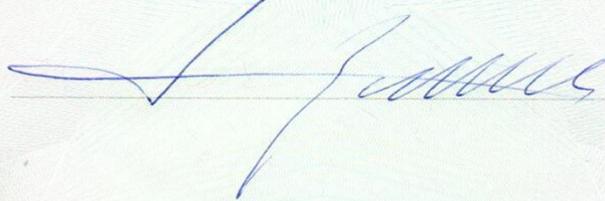
выдан

Киселеву Алексею Константиновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » марта 2022 г. № 241

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » марта 20 25 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033000-1 « 04 » марта 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Киселеву Алексею Константиновичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » марта 20 22 г. № 241

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » марта 20 25 г.

16.3. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 5
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
9 февраля 2021г	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:2633
Номер кадастрового квартала:	47:14:0504001
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Английское городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 11-Н:
Площадь:	118,1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	317922,84
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:14:0504001:2484
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Суровцева Наталья Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Доходь", ИНН: 7826685368

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Ю.С. РЕГИСТРАТОР		ВАСИЛЬЕВА С.М.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
9 февраля 2021г.	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:2633

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:14:0504001:2633-47/055/2021-1 09.02.2021 13:51:15
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017 Акт приема-передачи от 01.10.2019
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп6/Нв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/018/2018-36 данные отсутствуют
5	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.02.2021 13:51:15
	номер государственной регистрации:		47:14:0504001:2633-47/055/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.02.2021 по 01.08.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИНН: 7826685368



полное наименование должности: **ГОС. РЕГИСТРАТОР** подпись: **Владимир С. М.П.** инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 5	
9 февраля 2021г.	
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2633	
основание государственной регистрации:	<p>Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ -Рентная недвижимость" от 23.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ -Рентная недвижимость" от 09.04.2015</p> <p>Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ -Рентная недвижимость" от 17.12.2015</p> <p>Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ -Рентная недвижимость" от 07.09.2020</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017</p> <p>Акт приема-передачи от 01.10.2019</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп6/Нв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/01/8/2018-36</p>
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



полное наименование должности	Иос. Петрович
подпись	
инициалы, фамилия	Васильев С.М.

Лист 4

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5	
9 февраля 2021г.	
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2633	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

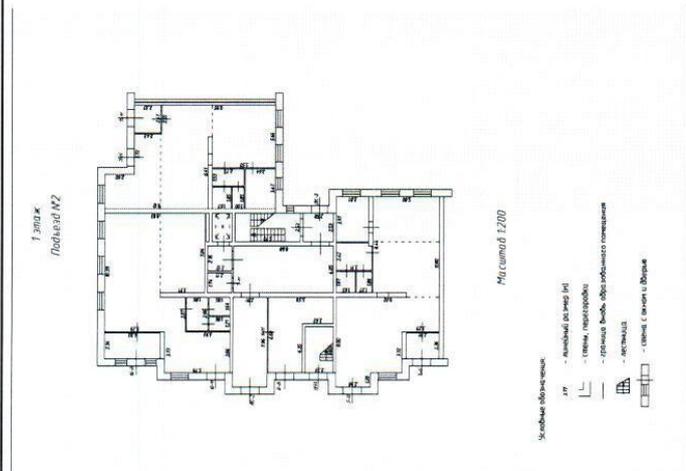


полное наименование должности: **Гос. РЕГИСТРАТОР** подпись: **Васильева С. М.** инициалы, фамилия

полное наименование должности: **Гос. РЕГИСТРАТОР** М.П. инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов раздела 5: 1	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021г.	
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2633	Номер этажа (этажей): 1
	
Масштаб 1	
полное наименование должности	подпись
Гос. регистратор	М.П.
	инициалы, фамилия