

**ОТЧЕТ № 137 от 17 декабря 2021 года**

Об оценке справедливой стоимости встроенного нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99.

**ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»**

**ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ –**

**Рентная недвижимость»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»**

**г. Санкт-Петербург 2021**

*Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка», Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н*

*www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71*

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости встроенного нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 - Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года. Мной не проводилась, как часть этой работы, юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в представленном документе. На основании полученной информации, анализа рынка паркингов г. Санкт-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость встроенного нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ., по состоянию на 17 декабря 2021 года составляет:

**1 314 000,00**

**(Один миллион триста четырнадцать тысяч) рублей.**

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.	Задание на оценку .....	6
3.	Применяемые стандарты оценки.....	7
3.1.	Применяемые стандарты.....	7
3.2.	Вид определяемой стоимости .....	7
4.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....	9
4.1.	Основные допущения .....	9
4.2.	Особые допущения.....	10
5.	Сведения о Заказчике оценки, Оценщике .....	12
5.1.	Сведения о Заказчике оценки .....	12
5.2.	Сведения об Оценщике исполнителе.....	12
5.3.	Сведения о независимости.....	13
6.	Общая информация .....	15
6.1.	Основание для проведения оценки.....	15
6.2.	Цель оценки .....	15
6.3.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения .....	15
6.4.	Дата оценки и дата осмотра .....	15
6.5.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	15
6.6.	Период определения стоимости .....	15
6.7.	Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки ...	15
6.8.	Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения .....	16
6.9.	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки .....	17
7.	Описание процесса оценки .....	18
7.1.	Используемые термины и определения .....	18
7.2.	Описание процесса оценки .....	18
8.	Описание Объекта оценки .....	21
8.1.	Описание местоположения объекта оценки .....	21
8.2.	Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	25
8.3.	Балансовая стоимость объекта оценки.....	27
8.4.	Информация о текущем использовании Объекта оценки .....	27
8.5.	Позиционирование объекта оценки .....	27
8.6.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	27
9.	Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость .....	28
9.1.	Макроэкономическая ситуация в России. ....	28
9.2.	Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга .....	35
9.3.	Обзор рынка паркинговСанкт-петербурга .....	38
10.	Основные принципы оценки.....	44
11.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	46
12.	Выбор подходов к оценке .....	48

13. Определение справедливой стоимости объекта оценки .....	52
13.1. Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки .....	52
13.2. Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объекта оценки ..	61
14. Заявление о соответствии .....	62
15. Список использованной литературы .....	64
16. Приложения .....	65
16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах .....	65
16.2. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	69
16.3. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком .....	77

---

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

---

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости встроенного нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	99-ММ	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1	78:36:0536001:4205	Подвал	14,60	Не применялся	1 313 776	Не применялся

*Справедливая стоимость встроенного нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ, по состоянию на 17 декабря 2021 года составляет:*

**1 314 000,00**

*(Один миллион триста четырнадцать тысяч) рублей.*

---

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

---

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
ОТ 17.12.2021

Объекты оценки	Нежилое помещение (паркинг), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 17.12.2021 года
Срок проведения оценки	С 17.12.2021 по 17.12.2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.</p> <p>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.</p> <p>5. В Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</p> <p>6. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</p>

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

Подпись: / Бородатова М.В./



Подпись /Алексашин С.С./

---

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

#### 3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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

Использование стандартов и правил оценочной деятельности СРО 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.

Исходя из целей и задач настоящей оценки в рамках данной работы оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» должна быть, определена справедливая стоимость оцениваемого имущества. ФСО № 2 не содержит определения данного вида стоимости. При этом согласно п. 5 ФСО № 2 Оценщик вправе использовать другие виды стоимости, не указанные в федеральных стандартах оценки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международным стандартам оценки.

«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.

#### 3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости – справедливая. 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).

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

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:
  - На рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства;
  - Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

---

#### 4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

---

Согласно п. 4 ФСО №3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п. 9 ФСО №1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО №1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

##### 4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. 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.
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 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.
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 справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения 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 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 17 декабря 2021 г. по 16 июня 2022 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 №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений.
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 источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объектов оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые право, относящиеся к объекту оценки, считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. 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.

5. Обременения объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».
6. 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 в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). По данным Заказчика ограничения (обременения) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах, отсутствуют. Задание на оценку не содержит указаний о наличие ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. На основании этого определение справедливой стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах.
7. Осмотр объекта оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика состояние оцениваемого машино-места «нормальное» (стандартный ремонт от застройщика).
8. Согласно Заданию на оценку в Отчете 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 11 декабря 2002 года, ИИН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литер В, этаж 3 помещ. 62.

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 07 сентября 2020 года в реестре за № 2880-3.

### 5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ

*Оценщик:*

Ширяева Ольга Валерьевна – заместитель генерального директора по оценочной деятельности, член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Стаж работы в оценочной деятельности с 2005 г.

*Местонахождение оценщика:*

191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н.

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

Диплом серии ПП № 883815 от 01.06.2011 г.

- Номер квалификационного аттестата: 017311-1.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

- Номер квалификационного аттестата: 017310-3.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

*Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:*

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков бланк № 0003282 от 22.07.2020 г., регистрационный номер 010461, дата включения в реестр от 28.01.2020 г.

*Сведения о страховом полисе Оценщика:*

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» на сумму 300 000 рублей, договор № 433-121121/20/0325К/776/00001/20-010461 от 04 июня 2020 г., период страхования с 01 июля 2020 г. по 31 декабря 2021 г.

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, договор № 433-191-050100/21 от 01 июня 2021 г., период страхования с 01 июня 2021 г. по 31 мая 2022 г.

*Сведения о трудовом договоре:*

Трудовой договор № 2 от 01 февраля 2021 г., заключенный с ООО «РосЭкспертОценка».

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

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка».

ИНН 7841394645, КПП 784101001, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. 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 Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0621 PL 000008 от 05 июня 2021 года, период страхования: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г.).

*Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:*

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

### 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.

Оценщикне 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 № 6/УК от 01 сентября 2014 года, заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

### 6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение справедливой стоимости объекта оценки.

### 6.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».

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

### 6.4. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА

Дата оценки – 17 декабря 2021 г.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика состояние оцениваемого машино-места «нормальное» (стандартный ремонт от застройщика).

Оценка величины справедливой стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

### 6.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 17 декабря 2021 г. Порядковый номер отчета № 137.

### 6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 17 декабря 2021 г. по 17 декабря 2021 г. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 17 декабря 2021 г. по 16 июня 2022 г. включительно).

### 6.7. 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 на объект оценки приведено согласно предоставленным правоудостоверяющим документам, а также данным сайта [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки

Показатель	Объект оценки
Объект права	Нежилое помещение (паркинг)
Площадь, кв. м	14,60
Кадастровый номер	78:36:0536001:4205
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, пр-т Тореза, д. 77, корп.1
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЬ – 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 Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.12.2020 г.
Основание возникновения права	Нет данных
Обременения (по данным предоставленных документов)	Доверительное управление (№78:36:0536001:4205-78/011/2020-4 от 28.12.2020)
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности

Обременения объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».

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.

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

Данные	Источник
<b>Информация от Заказчика</b>	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице);</li> <li>- Задание на проведение оценки.</li> </ul>
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.12.2020 г.</li> </ul>
<b>Аналитическая информация</b>	
Макроэкономическая ситуация в России	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сайт Федеральной службы государственной статистики (<a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>),</li> <li>- сайт Центрального Банка Российской Федерации (<a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a>).</li> </ul>
Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="http://petrostat.gks.ru/">http://petrostat.gks.ru/</a></li> </ul>
Обзор рынка парковков Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.novostroy-spb.ru/">https://www.novostroy-spb.ru/</a>,</li> <li>- <a href="https://spbhomes.ru/">https://spbhomes.ru/</a>,</li> <li>- <a href="https://www.novostroy.ru/">https://www.novostroy.ru/</a>,</li> <li>- <a href="https://spb.cian.ru/">https://spb.cian.ru/</a>,</li> <li>- <a href="https://www.kommersant.ru/">https://www.kommersant.ru/</a></li> </ul>
<b>Рыночная информация</b>	
Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="http://www.spb.cian.ru/">http://www.spb.cian.ru/</a>;</li> <li>- <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>.</li> </ul>

## **6.9. 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.

*Объекты оценки* – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Дата оценки* (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

*Цена* – денежная сумма, предлагаемая к уплате или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

*Допущение* - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

*Подход к оценке* – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

*Методы оценки* - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Доходный подход* - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

*Сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

*Объект-аналог* - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Итоговая величина стоимости объекта оценки* – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

### 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 № 1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;

Основная задача данного этапа в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта оценки и соответствующих ему имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую

будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объектов и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе проводится идентификация объекту 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 объекту, аналогичным оцениваемым объектам.

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.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

В соответствии с ФСО №1 п.11, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно ФСО №1 п. 24, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объектов оценки.

- Согласование (в случаях необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов, с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки, данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объектов оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

- Составление отчета об оценке.

---

## 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 Выборгского района Санкт-Петербурга.

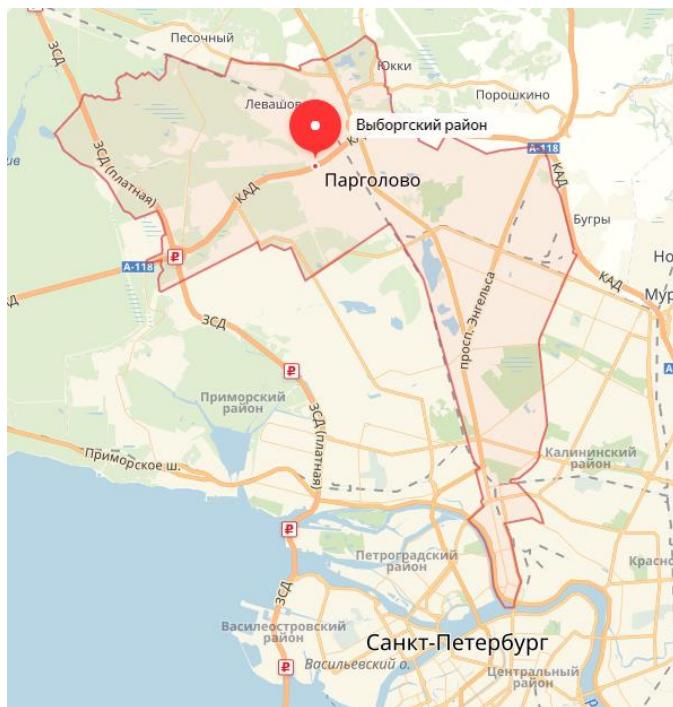


Рисунок 1 Схема Выборгского района Санкт-Петербурга

#### Общая информация

Выборгский район — один из крупнейших в городе. Его площадь составляет 115,38 кв. км.

Общая численность населения (по данным на 01.01.2020 г.) составляет 522 746 жителей<sup>1</sup>.

Расположен в северной части города. В инфраструктурном плане район считается одним из лучших в городе, однако страдает от серьезного загрязнения воздуха и воды, так как соседствует с двумя крупными промзонами, одной на севере, Парнасе и на западе в соседнем Приморском районе.

Выборгский район граничит с Приморским, Петроградским (по реке Б. Невка), Центральным (по реке Нева), Калининским и Курортным районами Санкт-Петербурга и Всеволожским районом Ленинградской области.

#### Транспорт

На территории района находятся 6 станций метрополитена: «Удельная», «Озерки», «Проспект Просвещения», «Парнас», «Выборгская», «Лесная».

По территории Выборгского района также проходит участок кольцевой автодороги протяженностью более 20 км. Крупнейшими магистралями района являются Сампсониевский пр., пр. Энгельса, Выборгское шоссе, проспекты Просвещения, Культуры, Луначарского, Северный, Гражданский, Светлановский, Первый и Второй Муринские, а также Западный скоростной диаметр (ЗСД).

<sup>1</sup><http://petrostat.gks.ru/>

На территории района расположены железнодорожные станции Выборгского направления Октябрьской железной дороги: «Ланская», «Удельная», «Озерки», «Шувалово», «Парголово», «Левашово».

### **Экономика**

Экономический потенциал Выборгского муниципального района обеспечен многоотраслевой структурой экономики, высококонкурентными предприятиями в таких отраслях как судостроение, целлюлозно-бумажная промышленность, переработка грузов в портовых комплексах.

Промышленная зона «Парнас» – самая организованная из 14 нежилых зон города и лучше всех обеспечена инфраструктурой. В ней находятся такие производства, как ОАО «Пивзавод «Балтика», ЗАО «Парнас – М», ОАО «Роска», АОЗТ «I кондитерский комбинат «Азарт». Пищевая промышленность в районе занимает лидирующее положение: она дает около 84% прибыли от общерайонного объема. Кроме пищевой в районе представлена химическая промышленность, машиностроение. На территории Выборгского района находятся крупные промышленные предприятия: завод «Русский дизель», АООТ «Светлана», завод «Двигатель».

Прибрежная промышленная зона занимает пространство от гостиницы «Санкт-Петербург» до станций метро «Выборгская» и «Лесная». В этой зоне расположены промышленные предприятия: компрессорный завод, абразивный завод, НПО им. Климова, «Позитрон» – приборостроение, «Красный маяк», «Красная нить», «Октябрьская» – текстиль.

### **Экология**

Одна из существенных проблем района - загрязнение воздуха из-за избытка промышленных зон и устаревших зданий завода. В районе зафиксировано сильное загрязнение воздуха и воды химическими элементами и нефтепродуктами из-за плохо организованной системы стоков. В некоторых частях района превышен уровень радиации. Несмотря на то, что в Выборгском районе расположены сразу 6 обширных лесопарковых зон, среди которых парк Сосновка и парк Лесотехнической Академии.

### **Жилая недвижимость**

На территории Выборгского района расположены крупнейшие кварталы жилой застройки, сформировавшейся в советский период: Удельная, район Поклонной горы, Шувалово-Озерки, район Светлановской пл., Гражданка и др. В районе заметна неоднородность жилой застройки: доходные дома старого фонда, «сталинские» и «хрущевские» дома, соседствующие с большим количеством новостроек. В 2019 г. состоялся ввод в эксплуатацию 16 новых жилых многоквартирных домов на 9140 квартир.

Выборгский район – наиболее активно застраиваемый среди обжитых районов Санкт-Петербурга. Максимально широко представлены объекты класса «масс-маркет», при этом основную долю занимают объекты сегмента «эконом» (в большинстве своем возводятся в локации Парголово), проекты уровня комфорт/бизнес обычно возводятся в районе Шувалово-Озерки.

Территориальный потенциал для перспективного жилищного строительства представляют земельные массивы на северных окраинах района, а также территории бывших промышленных предприятий (под проекты редевелопмента).

### **Коммерческая недвижимость**

Бизнес-центры Выборгского района составляют около 8% от общегородского количества, что достаточно много для спального района. Аренда офиса в Выборгском районе доступна в 40

имеющихся на данный момент объектах, общая площадь которых в настоящее время превышает 270 000 квадратных километров. Практически все бизнес-центры Выборгского района относятся к категориям «В» и «С», поэтому сейчас коммерческая аренда в Выборгском районе, соответствующая уровню повышенной комфортности доступна только в БЦ «Монблане» и «Gregory's Palace».

В числе достоинств Выборгского района - его развитая инфраструктура. Район известен своими торговыми зонами. По количеству магазинов пр. Энгельса остается одним из городских лидеров, и интерес к нему не ослабевает даже в кризис. Вдоль магистрали расположены шесть качественных торговых центров. Их совокупное арендопригодное пространство – около 260 000 кв.м.

Самая старая из местных торговых зон образовалась еще в начале 1990-х в районе Светлановской площади, где расположен пятиэтажный офисно-торговый комплекс «Светлановский» (общей площадью 30000 кв.м) с гастрономом премиум-класса «Глобус Гурме» и спортклубом «Фитнес Хаус». Более оживленная торговая зона сформирована вблизи станции метро «Озерки». Здесь находится одноименный ТРК (16000 кв.м), построенный «Адамантом» над вестибюлем подземки, компактный ТРК «Бада-Бум» (4755 кв.м) и ТРК «Вояж» напр. Энгельса, 124 (27450 кв.м).

Самый крупный и успешный торговый кластер размещается в районе ст.м. «Проспект Просвещения». Ниша крупных торговых центров здесь фактически заполнена. В частности, здесь функционирует еще один объект «Адаманта» – ТРК «Норд» площадью около 64000 кв.м. Севернее створе с КАД работает молл «МЕГА-Парнас» (130000 кв.м). Одним из самых масштабных ТРК в этой части города остается «Гранд Каньон» (свыше 150000 кв.м) с уникальным детским интерактивным центром «Дивный город» (около 22000 кв.м), ледовой ареной, мебельным центром (на 30000 «квадратах») и девятиэтажным отелем.

Складские площади района сосредоточены в основном в промзоне Парнас. Их общая площадь не превышает 75 000 кв.м. Там представлены разные форматы складской недвижимости – от А до С-классов. Главное преимущество промзоны – хорошая транспортная доступность благодаря близости КАД.

## Описание локального местоположения объекта оценки

Местоположение здания, в котором расположен объект оценки, отмечено на нижеприведенной картосхеме.

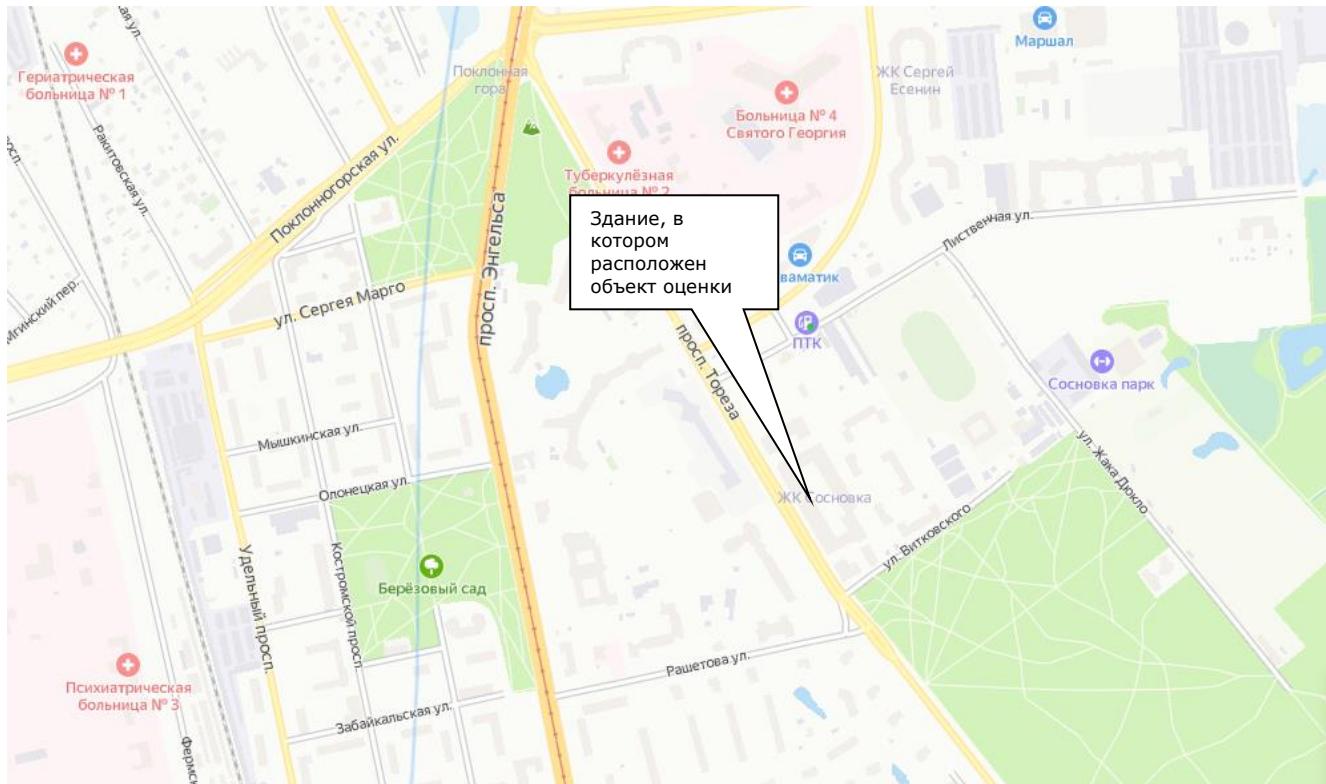


Рисунок 2 Схема расположения здания, в котором расположен объект оценки

## *Дислокация оцениваемого объекта*

Объект оценки расположен в квартале, ограниченном пр.Тореза, ул. Витковского, ул. Жака Дюкло, ул.Лиственной.

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

## *Описание микрорайона*

В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на высоком уровне. Ближайшее окружение представлено: больницей №4, туберкулезной больницей №2, школами №№90, 468, лицеем №101, мототрек ДОСААФ, парком Сосновка, садом Березовый, продуктовыми магазинами «Дикси», «Лента» и др., салонами красоты, стоматологиями, музеем О. Бендера.

## *Транспортная доступность*

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая: остановки общественного транспорта расположены на удалении 50 м от объекта оценки; расстояние до ближайшей станции метрополитена «Пионерская» около 1,4 км.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объекта – средняя, транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшей крупной транспортной магистрали – пр. Энгельса – высокая.

Объект расположен на удалении около 700 м от крупной транспортной магистрали – пр. Энгельса.

Доступность объекта автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

#### **Условия подъезда**

Подъезд к объекту оценки осуществляется по пр. Тореза. 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 данным сайта <https://rosreestr.gov.ru/>.

Таблица2. Описание здания

Показатель	Характеристика здания
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1
Кадастровый номер здания	78:36:0536001:3664
Год ввода в эксплуатацию	2019
Материал стен	Монолитные, кирпичные
Этажность	7
Подземная этажность	2
Общая площадь здания, кв. м	55319,8
Кадастровая стоимость, руб.	1 996 993 603,65
Назначение	Жилое
Состояние <sup>2</sup>	Отличное
Инженерные коммуникации	Все необходимые для эксплуатации

<sup>2</sup> 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. Имеются 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.

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	78:36:0536001:3664
Статус объекта:	Ученный
Дата постановки на кадастровый учет:	08.11.2019
Площадь ОКС'a:	55319,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1996993603,65
Дата внесения стоимости:	20.11.2019
Дата утверждения стоимости:	13.11.2019
Дата определения стоимости:	08.11.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1
(OKC) Тип:	Здание (Многоквартирный дом)
(OKC) Этажность:	7
(OKC) Подземная этажность:	2
(OKC) Материал стен:	Монолитные , Кирпичные
(OKC) Ввод в эксплуатацию:	2019
Дата обновления информации:	20.11.2019
Форма собственности:	
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Данные отсутствуют	
<a href="#">Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	
<a href="#">Сформировать запрос</a>	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	

Рисунок 3. Справочная информация по зданию, в котором расположен объект оценки (<https://rosreestr.ru/>)

### Описание объекта оценки

Описания объекта оценки сделаны на основании предоставленных Заказчиком документов, открытых данных в сети интернет.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика состояние оцениваемого машино-места «нормальное» (стандартный ремонт от застройщика).

В таблице ниже представлено описание объекта оценки.

Характеристики объекта	Объект оценки
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1
Кадастровый номер	78:36:0536001:4205
Тип объекта	Помещение
Номер машино-места	99-ММ
Назначение объекта	Нежилое
Общая площадь, кв. м	14,6
Состояние	Нормальное
Этаж	Подвал
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, теплоснабжение

Ниже приведен план объекта оценки.

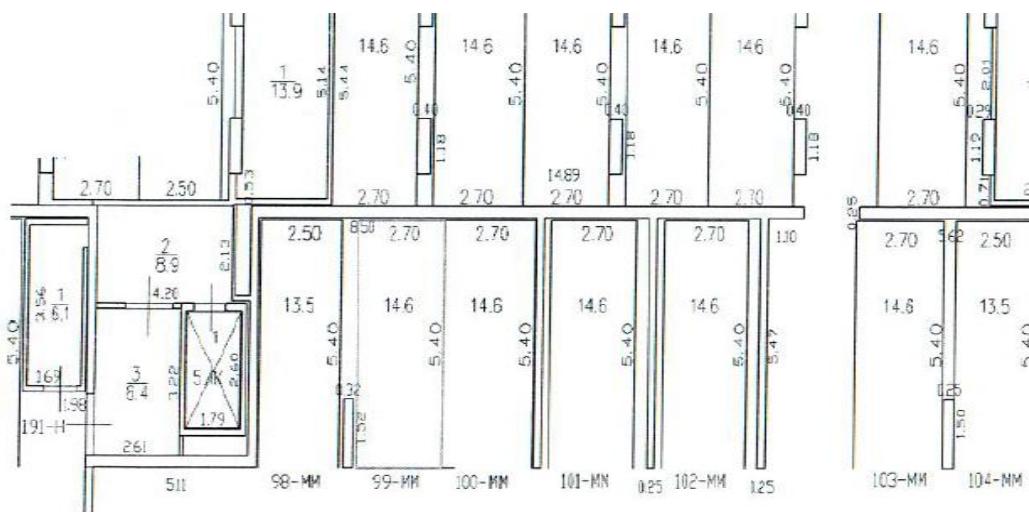


Рисунок 4. План объекта оценки

### 8.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на результат оценки.

### 8.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объект оценки не используется.

### 8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвел описание местоположения и состояния объекта оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке недвижимости 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 - машино-место, были учтены следующие факты:

- Объекты оценки расположены в паркинге;
- Состояние отделки – нормальное;
- Объект обеспечен необходимыми для эксплуатации коммуникациями;
- Текущее использование – не используется.

Учитывая перечисленные выше факторы объект оценки можно позиционировать как машино-место (паркинги).

*Таким образом, объект оценки можно позиционировать как машино-места (паркинги).*

### 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 справедливой стоимости Оценщиком не обнаружено.

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

На 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 Санкт-Петербурга, анализ рынка парковок 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 оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости.

Проведенное в разделе 8.5 данного Отчета позиционирование оцениваемого объекта определило, что оцениваемый объект можно позиционировать на рынке парковок Санкт-Петербурга.

### 9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ.

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

Основные показатели социально-экономического положения России в январе-сентябре 2021 г. представлены ниже в таблицах.

Таблица 3. Основные показатели развития экономики за 1 полугодие 2021 г.

Показатель	I полугодие 2021 г.	В % к I полугодию 2020 г.	Справочно I полугодие 2020 г. в % к I полугодию 2019
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	57624,1 <sup>3</sup>	104,8	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	7843,0	107,3	98,2
1) Первая оценка			

Таблица 4. Реальные располагаемые денежные доходы за январь-сентябрь 2021 г.

Показатель	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1 <sup>4</sup>	96,5
2) Оценка			

Таблица 5. Основные показатели развития экономики

Показатель	Сентябрь 2021 г.	В % к		Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно		Январь-сентябрь 2020 в % к январю-сентябрю 2019 г.
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,4	108,4	106,3	98,2	108,8	97,1
Индекс промышленного производства		106,8	103,5	104,7	96,6	101,4	97,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1630,1	94,2	193,7	95,7	102,1	190,8	103,0
Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м общей площади жилых помещений	10,3	131,0	122,8	129,7	120,1	118,5	98,8

<sup>3</sup> Первая оценка

<sup>4</sup> Оценка

Показатель	Сентябрь 2021 г.	В % к		Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно		Январь-сентябрь 2020 в % к январю-сентябрю 2019 г.
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	472,6	105,1	99,1	105,7	96,7	99,9	94,2
в том числе железнодорожного транспорта	217,1	102,4	98,1	104,4	99,6	97,8	96,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3391,8	105,6	98,5	108,4	98,8	98,2	96,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	963,3	114,2	101,7	118,8	90,9	104,4	83,6
Индекс потребительских цен		107,4	100,6	106,1	103,7	99,9	103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,3	99,0	123,2	100,0	100,7	95,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек	3,3	68,5	97,5	88,8	141,7	99,3	122,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,9	23,8	89,1	70,9	в 5,5 р.	101,2	в 2,8 р.

Таблица 6. Основные показатели развития экономики

Показатель	Августу 2021 г.	В % к		Январь-август 2021 г. в % к январю-августу 2020 г.	Справочно		Январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.		
		августу 2020 г.	июлю 2021 г.		август 2020 г. в % к				
					августу 2019 г.	июлю 2020 г.			
Внешний оборот, млрд долларов США	69,2	160,0	93,8	137,8	76,9	97,4	82,4		
в том числе: экспорт товаров	43,2	185,3	90,8	144,0	67,9	94,4	76,4		
импорт товаров	26,0	130,6	99,1	129,2	91,0	101,1	92,5		
Среднемесячная начисленная заработканая плата работников организаций:	52355	108,3	94,7	109,2	103,7	95,1	105,6		
Номинальная, рублей									
реальная		101,5	94,5	103,0	100,1	95,1	102,6		

### Производство ВВП

Объем ВВП России за II квартал 2021 г. составил в текущих ценах 30853,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2020 г. составил 110,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2021 г. по отношению к ценам II квартала 2020 г. составил 118,0%.

Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5%.

### Промышленное производство

Индекс промышленного производства в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 104,7%.

### Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-сентябре 2021 г. - 103,0%.

### *Сельское хозяйство*

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 1630,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2021 г. - 5227,4 млрд рублей.

### *Строительство*

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2021 г. составил 1089,7 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 7150,8 млрд рублей, или 106,0%.

Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2021 г. зданий 95,8% составляют здания жилого назначения.

Жилищное строительство. В сентябре 2021 г. возведено 955 много квартирных домов. Населением построено 44,8 тыс. жилых домов. Всего построено 129,9 тыс. новых квартир.

В январе-сентябре 2021 г. возведено 6,0 тыс. много квартирных домов. Населением построено 264,1 тыс. жилых домов. Всего построено 793,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 35,0 млн кв.м, или 55,9% от общего объема жилья, введенного в январе-сентябре 2021 года.

В январе-сентябре 2021 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 754 места, мотели на 29 места, кемпинги на 24 места, 38 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 20 спортивных сооружений с искусственным льдом, 94 физкультурно-оздоровительных комплекса, спортивные залы площадью 86,7 тыс. кв. метров, стадионы на 7,9 тыс. мест.

### *Транспорт*

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4216,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1959,7 млрд, автомобильного - 209,6 млрд, морского - 32,2 млрд, внутреннего водного - 53,5 млрд, воздушного - 6,5 млрд, трубопроводного - 1955,3 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2021 г. составил 328,8 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 82,9 млрд, автомобильного - 66,2 млрд, воздушного - 179,2 млрд пасс.-километров.

### *Торговля*

Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 28201,2 млрд рублей, или 108,4%.

В сентябре 2021 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в сентябре 2020 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В III квартале 2021 г. было проведено 9,8 тыс. ярмарок (в III квартале 2020 г. - 8,7 тыс.). Основными организаторами ярмарок выступали органы местного самоуправления (47,1% от общего числа ярмарок) и юридические лица (34,3%). Основные хозяйствующие субъекты на ярмарках - индивидуальные предприниматели (им выделено 61,7% от всех торговых мест).

В сентябре 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 45,9%, непродовольственных товаров - 54,1% (в сентябре 2020 г. - 46,7% и 53,3% соответственно)

В сентябре 2021 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с августом 2021 г. на 0,2% (в сопоставимых ценах), с сентябрем 2020 г. - в 1,4 раза.

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 7,2% против 5,7% в сентябре 2020 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 48%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (15,0%), компьютеры (6,8%), обувь (6,4%), бытовые электротовары (5,0%).

Оборот оптовой торговли в сентябре 2021 г. составил 10078,0 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 77177,3 млрд рублей, или 110,3%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,2% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2021 г. оборот оптовой торговли на 79,5% формировался организациями оптовой торговли (в сентябре 2020 г. - на 79,4%), оборот которых составил 8013,4 млрд рублей, или 107,0% (в сопоставимых ценах) к сентябрю 2020 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1</sup>) (по методологии платежного баланса), в августе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 69,2 млрд долларов США (5092,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 43,2 млрд долларов (3175,9 млрд рублей), импорт - 26,0 млрд долларов (1916,5 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2021 г. сложилось положительное, 17,1 млрд долларов (в августе 2020 г. - положительное, 3,3 млрд долларов).

#### *Потребительские цены*

В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2021 г. составил 100,8%, с начала года - 106,1% (в сентябре 2020 г. - 100,3%, с начала года - 102,7%).

В сентябре 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,0% (в сентябре 2020 г. - снизились на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2021 г. выросли на 0,6% (в сентябре 2020 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2021 г. не изменились (в сентябре 2020 г. - снизились на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце сентября 2021 г. составила 18238,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 5,8%).

В III квартале 2021 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 105,1% и 103,4%.

На первичном рынке жилья цены выросли от 3,8% на квартиры среднего качества (типовые) до 6,3% на квартиры улучшенного качества. На вторичном рынке повышение цен составило от 2,2% на элитные квартиры до 3,8% на квартиры среднего качества (типовые).

#### *Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,0%, из него в добывче полезных ископаемых - 96,1%, в обрабатывающих производствах - 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

#### *Уровень жизни населения*

В январе-сентябре 2021 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 48695,3 млрд рублей и увеличился на 10,8% по сравнению с январем-сентябрем 2020 года.

Денежные расходы населения в январе-сентябре 2021 г. составили 47935,7 млрд рублей и увеличились на 16,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 40502,0 млрд рублей, что на 17,3% больше, чем в январе-сентябре 2020 года. В январе-сентябре 2021 г. прирост сбережений населения составил 759,6 млрд рублей (в январе-сентябре 2020 г. - 2711,7 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в III квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,6%, в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с в январем-сентябрем 2020 г. - на 4,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в III квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 8,1%, в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с в январем-сентябрем 2020 г. - на 4,1%.

В структуре денежных доходов населения в III квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом 2020 г. возросли доли социальных выплат, доходов от предпринимательской деятельности, оплаты труда при снижении доходов от собственности и прочих денежных поступлений.

Заработка плата. Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций в августе 2021 г. составила 52355 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3% (в январе-августе 2021 г. - на 9,2%).

Пенсии. В сентябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15847 рублей и по сравнению с сентябрем 2020 г. увеличился на 5,5%.

#### *Занятость и безработица*

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2021 г. составила 75,6 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 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).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2021 г. составил 59,9%.

Среди занятых доля женщин в сентябре составила 48,4%. Уровень занятости среди сельских жителей (53,6%) ниже уровня занятости городских жителей (61,9%).

**Безработица.** В сентябре 2021 г. 3,3 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 сентябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора). К концу сентября 2021 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 1,1 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,9 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

### **Демография**

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 383,0 тыс. человек, или на 0,26% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 278,1 тыс. человек, или на 0,19%). Миграционный прирост на 35,7% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-августе 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 69 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-августе 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе-августе 2020 г. - в 1,4 раза), в 64 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

Естественный прирост населения в январе-августе 2021 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации (в январе-августе 2020 г. - в 14 субъектах).

Число прибывших в Российскую Федерацию увеличилось на 48,2 тыс. человек, или на 12,7%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ - на 47,2 тыс. человек, или на 13,6%.

Число выбывших за пределы России сократилось на 95,3 тыс. человек, или на 30,6%, в том числе в государства-участники СНГ - на 13,2 тыс. человек, или на 34,7%.

### **Ставка рефинансирования**

Ставка рефинансирования составляет 7,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 25.10.2021 г. (Информация Банка России от 22.10.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

### **Выводы:**

- Объем ВВП России за I полугодие 2021 г. составил в текущих ценах 57624,1 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2020 г. составил 104,8%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2021 г. по отношению к ценам I полугодия 2020 г. составил 113,5%.
- Индекс промышленного производства в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-сентябре 2021 г. - 104,7%.
- Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-сентябре 2021 г. - 103,0%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 1630,1 млрд рублей, в январе-сентябре 2021 г. - 5227,4 млрд рублей.
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2021 г. составил 1089,7 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 7150,8 млрд рублей, или 106,0%.
- Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4216,9 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1959,7 млрд, автомобильного - 209,6 млрд, морского - 32,2 млрд, внутреннего водного - 53,5 млрд, воздушного - 6,5 млрд, трубопроводного - 1955,3 млрд тонно-километров.
- Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2021 г. составил 328,8 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 82,9 млрд, автомобильного - 66,2 млрд, воздушного - 179,2 млрд пасс.-километров.
- Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 28201,2 млрд рублей, или 108,4%.
- Оборот оптовой торговли в сентябре 2021 г. составил 10078,0 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 77177,3 млрд рублей, или 110,3%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,2% оборота оптовой торговли.
- Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в августе 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 69,2 млрд долларов США (5092,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 43,2 млрд долларов (3175,9 млрд рублей), импорт - 26,0 млрд долларов (1916,5 млрд рублей).
- В сентябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,0%.

- Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,0%, из него в добыче полезных ископаемых - 96,1%, в обрабатывающих производствах - 99,8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 101,3%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.
- В январе-сентябре 2021 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 48695,3 млрд рублей и увеличился на 10,8% по сравнению с январем-сентябрем 2020 года. Заработка плата. Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций в августе 2021 г. составила 52355 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,3% (в январе-августе 2021 г. - на 9,2%). Пенсии. В сентябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15847 рублей и по сравнению с сентябрем 2020 г. увеличился на 5,5%.
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в сентябре 2021 г. составила 75,6 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 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).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 383,0 тыс. человек, или на 0,26% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 278,1 тыс. человек, или на 0,19%). Миграционный прирост на 35,7% компенсировал естественную убыль населения.
- Ставка рефинансирования составляет 7,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 25.10.2021 г. (Информация Банка России от 22.10.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

## 9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <http://petrostat.gks.ru/>

### *Промышленность*

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2021 года по сравнению с январем-сентябрем 2020 года составил 107,3%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе-сентябре 2021 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 83,4% продукции в промышленности (B, C, D, E).

### *Строительство*

По виду деятельности "строительство" в январе-сентябре 2021 года объем работ составил 307,6 млрд. рублей, индекс физического объема к январю-сентябрю 2020 года – 89,2%.

В январе-сентябре 2021 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 126 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры.

Ввод в действие жилых домов в январе-сентябре 2021 года составил 2555,2 тыс. кв.м, что в 2,0 раза больше, чем в январе-сентябре 2020 года

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе-сентябре 2021 года являются

### *Транспорт*

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре 2021 года составил 902,3 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2020 года в 1,7 раза.

### *Связь*

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре 2021 года составил 105,7 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2020 года на 6,9%.

### *Сельское хозяйство*

На территории Санкт-Петербурга находятся 10 организаций, осуществляющих сельскохозяйственное производство, данные о которых включены в итоговые значения по Ленинградской области.

### *Торговля*

Оборот оптовой торговли в январе–сентябре 2021 года составил 9355,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 40,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в сентябре 2021 года – 1817,5 млрд. рублей, что в 2,2 р. больше, чем в сентябре 2020 года.

Оборот розничной торговли в январе–сентябре 2021 года составил 1348,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,0% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в сентябре 2021 года, соответственно, 162,2 млрд. рублей (на 13,3% больше).

### *Потребительские цены*

В январе–августе 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 100,3%.

### *Занятость и безработица*

В августе 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1523 тыс. человек. В структуре работающих 95,2% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,9% и по договорам гражданско-правового характера – 2,9% от общего числа работающих.

К концу сентября 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 36,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 25,7 тыс. человек, в том числе 15,4 тыс. человек получали пособие по безработице.

В сентябре 2021 года статус безработного получили 5,2 тыс. человек (на 7,7 тыс. человек или в 2,5 раза меньше, чем в сентябре 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в сентябре 2021 года были на 5,6 тыс. человек или в 3,6 раза меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года, и составили 2,2 тыс. человек.

На конец сентября 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,8% к численности рабочей силы, на конец сентября 2020 года – 3,5%.

### *Заработка плата*

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за август 2021 года, составила 69559

рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2021 года составила 94,1% к уровню июля 2021 года и 103,0% – к уровню августа 2020 года.

#### **Демографическая ситуация**

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2021 года составила 5370,2 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 14,1 тыс. человек или на 0,3%.

Сокращение численности населения происходило из-за естественной убыли, которая в январе–августе 2021 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2020 года на 11368 человек. Миграционный прирост на 30% компенсировал естественную убыль населения.

#### **Выводы:**

- Индекс промышленного производства в январе–сентябре 2021 года по сравнению с январем–сентябрем 2020 года составил 107,3%.
- По виду деятельности "строительство" в январе–сентябре 2021 года объем работ составил 307,6 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–сентябрю 2020 года – 89,2%.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре 2021 года составил 902,3 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2020 года в 1,7 раза.
- Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре 2021 года составил 105,7 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем 2020 года на 6,9%.
- На территории Санкт-Петербурга находятся 10 организаций, осуществляющих сельскохозяйственное производство, данные о которых включены в итоговые значения по Ленинградской области.
- Оборот оптовой торговли в январе–сентябре 2021 года составил 9355,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 40,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в сентябре 2021 года – 1817,5 млрд. рублей, что в 2,2 р. больше, чем в сентябре 2020 года.
- Оборот розничной торговли в январе–сентябре 2021 года составил 1348,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,0% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в сентябре 2021 года, соответственно, 162,2 млрд. рублей (на 13,3% больше).
- В январе–августе 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 100,3%.
- В августе 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1523 тыс. человек. В структуре работающих 95,2% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,9% и по договорам гражданско-правового характера – 2,9% от общего числа работающих.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за август 2021 года, составила 69559 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом

индекса потребительских цен, в августе 2021 года составила 94,1% к уровню июля 2021 года и 103,0% – к уровню августа 2020 года.

- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2021 года составила 5370,2 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 14,1 тыс. человек или на 0,3%.

### 9.3. ОБЗОР РЫНКА ПАРКИНГОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <https://www.novostroy-spb.ru/>, <https://spbhomes.ru/>,  
<https://www.novostroy.ru/>, <https://spb.cian.ru/>, <https://www.kommersant.ru/>

Автомобилизация населения опережает строительство инфраструктуры. В результате в городе начинает ощущаться острый дефицит парковочных мест. Решением проблемы могло бы стать строительство многоэтажных паркингов, но широкого распространения такие проекты пока не получили.

Затруднения из-за нехватки парковочных местных мест сегодня испытывают и центр Петербурга, и новые районы с плотной многоэтажной застройкой, такие как Кудрово и Мурино. Парковочные места также остро востребованы в Приморском, Выборгском и Московском районах с высокой плотностью населения, жители которых страдают от обилия машин, припаркованных на внутридворовых территориях, газонах и детских площадках. Паркинги — не самая привлекательная функция для инвесторов с точки зрения доходности, вследствие чего проекты не получили широкого распространения в городе, а городская администрация вряд ли будет инвестировать в подобные проекты.

Число парковочных мест в новых жилых комплексах проектируется с учетом принятых в каждом регионе нормативов. На первичном рынке Петербурга и Ленинградской области строится сейчас около 80% жилых комплексов, в которых есть собственные наземные или подземные паркинги. Открытые автостоянки во дворах не способны обеспечить нужное количество мест, поэтому паркинги в новостройках лишними не бывают.

Собственный паркинг – это уже неотъемлемый атрибут современного жилого комплекса, даже в эконом-классе. И если на территориях КОТ и в Ленобласти вопрос с парковкой личного транспорта еще можно решить благодаря прилегающим улицам, то в обжитых спальных районах дефицит мест для парковки автомобилей на улицах и во дворах уже ощущается. Это и стимулирует спрос на парковочные места.

Представленные на рынке паркинги имеют следующие параметры (перечисление в каждом разделе в порядке возрастания цены):

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

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

В новостройках сегмента масс-маркет подземные паркинги встречаются в основном в проектах верхнего ценового уровня, с хорошей инфраструктурой, а также там, где

возможности наземной парковки ограничены, и убыток от паркинга компенсируется качеством новостройки и широким набором «дополнительных опций» (консьерж, огороженная территория, удачные планировки квартир). Наличие подземного паркинга – хорошее дополнение к квартире. Но высокая стоимость машино-места заметно снижает его привлекательность в глазах покупателей.

К числу новостроек, в которых вопрос с парковкой решен оптимально, по мнению опрошенных нами экспертов, можно отнести жилые комплексы «Новый Оккервиль» и «Финские кварталы». В «Новом Оккервиле» множество гостевых парковок во дворах и внутридворовых проездах, есть подземный паркинг. На въезде в квартал расположены охраняемые парковки.

В «Финских кварталах» парковки вынесены за пределы внутренних дворов, они расположены с внешних сторон улиц, которые ведут к домам. Предусмотрен здесь и отдельно стоящий паркинг. Застройщик обеспечил необходимое количество машино-мест, не нарушив комфорта проживания внутри комплекса.

Большинство жителей микрорайонов новой застройки сталкиваются с нехваткой парковочных мест. Это связано с высокой плотностью застройки и большой этажностью (от 15 этажей и выше). Тем не менее, машино-места в Петербурге – далеко не нарасхват.

### *Цены и спрос*

Паркинг в новостройке – дело нужное. Но если его цена достигает стоимости однокомнатной квартиры, новосел тысячу раз подумает, прежде чем принимать решение о покупке.

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

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

Сложности в строительстве паркинга влияют на итоговую стоимость машино-места. Почва в Петербурге нестабильна, при обустройстве подземной стоянки придется продумать тепло- и гидроизоляцию, разработать проект системы приточно-вытяжной вентиляции и противопожарной безопасности. Все это приводит к удорожанию машино-места.

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

Чем ближе проект к сдаче, тем выше цена на паркинг. За частую застройщики открывают продажу машино-мест с определенной задержкой относительно старта продаж квартир из-за стремления поднять цену за счет более высокой стадии строительства всего комплекса.

Стоимость парковочных мест в подземных паркингах Петербурга начинается от 700-900 тысяч рублей даже в сегменте доступной недвижимости. В дорогих сегментах паркинги оборудуются дополнительными опциями и различными техническими новинками – возможностью подняться на лифте к квартире, специальными системами, обеспечивающими удобство въезда и парковки, системами контроля доступа. Стоимость машино-места здесь достигает 1,5-3 млн рублей.

В сегменте массового спроса девелоперы не стремятся увеличивать количество парковочных мест, так как платежеспособный спрос на данный товар невысок – несмотря на растущий дефицит парковок, граждане не спешат приобретать машино-места в построенных паркингах. Их стоимость сегодня в домах эконом- и комфорт- класса составляет около 700-800 тыс. рублей, а граждане готовы потратить на собственное машино-место в два раза меньше. Реализация парковочных мест в течение строительства идет крайне вяло, спрос несколько активизируется в конце строительства, но более 50% машино-мест раскупают, когда дом уже полностью заселен.

Цены на паркинги в домах класса масс-маркет и бизнес-класса могут отличаться в два-три раза. Обычно это связано с дефицитом машино-мест в локациях, где строятся объекты бизнес-класса, спросом на продаваемые парковочные места со стороны жителей соседних домов, ценой квартиры, на фоне которой место для автомобиля не кажется столь дорогим. Чем ближе к центру города, тем хуже обстоит дело с парковкой на улицах, тем выше класс объектов, и тем нужнее его жителям парковочные места. Поэтому, как правило, с повышением класса объекта растет и количество машино-мест, предусмотренных застройщиком.

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

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

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

Как поясняют специалисты, обычно машино-места находятся в реализации дольше, чем квартиры. Спрос на паркинг меньше спроса на квартиры в комфорт-классе в 10 раз, в бизнес- и премиум-классах – в 6 раз.

По наблюдениям специалистов, места в подземных паркингах покупают, в первую очередь, те, кто может купить большую квартиру. Пользуется популярностью формат «семейных мест», когда поставить в паркинг можно два автомобиля, один из которых «запирает» другой.

2020 году отмечался рост спроса на места в паркингах. Максимальным спросом пользовались машино-места в масштабных проектах. В течение длительного времени (более 10 лет) средняя стоимость места в паркинге жилого комплекса класса масс-маркет находилась примерно на одном уровне: в Санкт-Петербурге – около 800 тысяч рублей, в пригороде – 450-500 тысяч рублей. В 2020 году этот показатель был, соответственно, 820 тысяч рублей в

<sup>5</sup> <https://spbhomes.ru/science/analiticheskij-obzor-rynka-parkingov/>

Петербурге и 480 тысяч рублей в пригороде.<sup>6</sup>

Ниже приведены примеры предложений паркингов в Приморском и Выборгском районах Санкт-Петербурга.

Таблица 7. Примеры предложений по продаже паркингов в Приморском и Выборгском районах Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург, Горная ул., 22	12	1 300 000	108 333	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2066717049">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2066717049</a>
2	Санкт-Петербург, пр-т Королёва, 7	13	830 000	63 846	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2248433368">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2248433368</a>
3	Санкт-Петербург, Выборгское ш., 15	12	1 198 000	99 833	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2287546832">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2287546832</a>
4	Санкт-Петербург, ул. Грибалёвой, 7к1	16	1 100 000	68 750	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2070893744">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2070893744</a>
5	Санкт-Петербург, пр-т Тореза, 77к1	13,50	1 515 000	112 222	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2283998556">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_2283998556</a>
6	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Выборгское ш., 17к1	11	1 100 000	100 000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/267755559/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/267755559/</a>
7	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Выборгское ш., 15	11,50	1 400 000	121 739	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/266401589/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/266401589/</a>
8	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Выборгское ш., 15	11,50	980 000	85 217	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/263643607/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/263643607/</a>

Стоимость паркингов в Приморском и Выборгском районах Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 63 846 до 121 739 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.

#### *Ценообразующие факторы*

При продаже паркингов к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение (расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, характера окружающей застройки, уровень пешеходных и транспортных потоков);
- Тип паркинга (стоимость надземного паркинга ниже стоимости подземного паркинга);
- Этаж (наиболее востребованы паркинги на первом этаже, далее по мере снижения спроса следуют паркинги на 2 этаже, наименее востребованы паркинги на верхних этажах);
- 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);
- Наличие грузоподъемного оборудования (наличие лифта в паркинге увеличивает его стоимость);
- Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, теплоснабжение).

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

<sup>6</sup> <https://www.novostroy.ru/news/market/spros-na-parkingi-v-moskve-i-peterburge-poshel-vverkh-za-nim-i-tseny/>

Таблица 8 Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость паркингов

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,50
Состояние	0,10-0,30
Общая площадь	0,05-0,35
Этаж	0,05-0,30
Тип паркинга	0,05-0,35
Наличие грузоподъемного оборудования	0,05-0,20
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,30

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

### *Скидка на торг*

По данным справочника оценщика недвижимости 2020г.<sup>7</sup>, скидка на торг для объектов обслуживающих транспортные средства при продаже находится в диапазоне 10,8- 12,4%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты/придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Рисунок 5. Значение скидки на торг на активном рынке

### *Коммунальные расходы*

Платежи за коммунальные услуги (на отопление, освещение и прочие нужды) для владельца подземного паркинга может стоить в среднем 2-2,5 тыс. рублей в месяц.<sup>8</sup>

### *Выводы:*

- Большинство жителей микрорайонов новой застройки сталкиваются с нехваткой парковочных мест. Это связано с высокой плотностью застройки и большой этажностью (от 15 этажей и выше). Тем не менее, машино-места в Петербурге – далеко не нарасхват.
- Чем ближе проект к сдаче, тем выше цена на паркинг. Зачастую застройщики открывают продажу машино-мест с определенной задержкой относительно старта продаж квартир из-за стремления поднять цену за счет более высокой стадии строительства всего комплекса.
- Средний темп продаж машино-мест по классам в выборке (шт./мес.): эконом 15-20, комфорт и комфорт+ 10-15, бизнес и премиум 5-7.
- Спрос на паркинг меньше спроса на квартиры в комфорт-классе в 10 раз, в бизнес- и премиум-классах – в 6 раз.
- 2020 году отмечался рост спроса на места в паркингах. Максимальным спросом пользовались машино-места в масштабных проектах.

<sup>7</sup>Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

<sup>8</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/3977404>

- Стоимость паркингов в Приморском и Выборгском районах Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 63 846 до 121 739 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.
- Скидка на торг для объектов обслуживающих транспортные средства при продаже находится в диапазоне 10,8 - 12,4%.

---

## 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 наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

- Принцип полезности;
- Принцип замещения;
- Принцип ожидания.

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

- Принцип добавочной продуктивности;
- Принцип вклада;
- Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;
- Принцип баланса;
- Принцип экономического размера.

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в общем потоке доходов от эксплуатации объекта определяется разницей между валовым доходом, получаемым от использования всех четырех факторов производства (земли, труда, капитала и предпринимательских способностей) и возможной 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 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 справедливую (рыночную) стоимость.

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.

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 города, а также исходя из технических особенностей оцениваемых объектов, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объектов оценки следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственно-складское;
- машино-места (паркинги).

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

Объектом оценки является отдельное машино-место (паркинг), площадь которого по отдельности не позволяет использовать его под производственно-складские цели, так как она не достаточна для организации полноценного производства или склада и не обособлена. Использование объекта оценки под жилое, офисное, торговое назначение не представляется возможным из-за низкого уровня инсоляции и отсутствия обособленности данных помещений.

Вывод: для объекта оценки – отдельного машино-места (паркинга) – физически возможными является вариант использования объекта в качестве машино-места (паркинга).

**Юридическая правомочность.**

Согласно данным выписки из ЕГРН назначение объекта оценки - 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 арендатор будет 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 объектов недвижимости являются финансово оправданными при условии чистой аренды.

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

В данном случае объект оценки располагается в густонаселенном спальном районе города в окружении многоэтажных жилых домов. В Санкт-Петербурге наблюдается недостаток парковочных мест.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объекта – средняя, транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшей крупной транспортной магистрали – пр. Энгельса – высокая. Объект расположен на удалении около 700 м от крупной транспортной магистрали – пр. Энгельса. Доступность объекта автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Учитывая перечисленные выше факторы, наиболее эффективное использование объекта оценки будет использование его в качестве машино-места (паркинга).

**Вывод:** наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве машино-места (паркинга).

---

## 12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

---

Для определения справедливой стоимости объектов оценки в соответствии с МСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25сентября 2014 года №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 методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

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

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

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

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

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 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 оцениваемого объекта, 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 встроенного помещения 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 справедливой стоимости оцениваемого объекта.**

### *Сравнительный подход*

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 справедливой стоимости объекта оценки.**

#### *Доходный подход*

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 встроенное нежилое помещение (паркинг) традиционно приобретается и используется для собственных нужд. Рынок аренды подобных объектов существует, но подобные объекты приобретаются собственниками не для ведения бизнеса, а для личного пользования. На основании этого, стоимость объекта, рассчитанная на основании потенциального дохода, не будет в полной мере отражать все аспекты ценообразования на данный вид имущества. Наиболее точно, исходя из целей и задач проводимой оценки, стоимость оцениваемого паркинга отражает расчет стоимости методами сравнительного подхода.

Ввиду сложившейся на момент оценки экономический ситуации (последствия пандемии COVID-19) расчет стоимости доходным подходом 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 не целесообразно применение доходного подхода к определению справедливой стоимости объекта оценки.**

**Вывод по разделу: в настоящем отчете целесообразно применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости объекта оценки.**

## 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом*

Согласно п. 12 ФСО №1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласно п. 10 ФСО №1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход 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.

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имеющихся продаж и предложений аналогичных объектов на рынке недвижимости. Этот метод основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект больше, чем обойдется приобретение другого схожего, обладающего такой же полезностью.

При расчете стоимости объектов 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 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 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*

Исходя из характеристик объекта оценки, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой машино-место в подземном паркинге, расположенному в Выборгском или Приморском районе Санкт-Петербурга.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в обзоре рынка паркингов Санкт-Петербурга (раздел 9.4 настоящего отчета). Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

При подборе объектов-аналогов Оценщик предъявлял следующие требования: машино-место должно располагаться в подземном паркинге в районе многоэтажной жилой застройки Выборгского района Санкт-Петербурга, площадь паркинга должна быть от 11 кв. м до 15 кв. м, состояние объекта «нормальное».

Следует отметить, что в расчетах не использовались объекты созначительно выбивающимися стоимостями от среднерыночных значений.

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Таблица 9. Описание объекта оценки объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2066717049">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2066717049</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2287546832">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2287546832</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/267755559/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/267755559/</a>
Контактная информация		8 921 943 93-81	+7 958 786-41-46	+7 911 640-54-16
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Адрес	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1	Санкт-Петербург, Горная ул., 22	Санкт-Петербург, Выборгское ш., 15	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озёрки, Выборгское ш., 17к1
Район	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский
Краткая характеристика местоположения	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)
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	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Машинно-место (паркинг)	Машинно-место (паркинг)	Машинно-место (паркинг)	Машинно-место (паркинг)
Общая площадь, кв. м	14,60	12,00	12,00	11,00
Количество машино-мест	1	1	1	1
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Тип паркинга	подземный	подземный	подземный	подземный
Тип доступа	охраняемый	охраняемый	охраняемый	охраняемый
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет
Стоймость по объявлению		1 300 000	1 198 000	1 100 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		108 333	99 833	100 000

### ***Описание проведенных корректировок***

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади помещения. В процессе оценки рыночная 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 объектов 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»***

#### **Поправка 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.

#### **Поправка 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.

#### **Поправка 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 Лейфера Л.А.<sup>9</sup>

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%

Рисунок 6. Скидка на торги

Оценщик принял значение скидки на торги на уровне верхней границы – 12,4%, что обусловлено расположением машино-мест в подземных паркингах жилых домов. Как правило, жители приобретают машино-места в подземных паркингах тех жилых домов, в которых проживают, при этом предложение подобных машино-мест ограничено.

#### Поправка на дату сделки

Необходимость корректировки на дату сделки связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Поправка 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		108 333	99 833	100 000
<b>Передаваемые права</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		108 333	99 833	100 000
<b>Условия финансирования</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		108 333	99 833	100 000
<b>Условия сделки</b>	<b>Сделка</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Изменение в %		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		94 900	87 454	87 600
<b>Дата предложения</b>	<b>Декабрь 2021</b>	<b>Декабрь 2021</b>	<b>Декабрь 2021</b>	<b>Декабрь 2021</b>
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		94 900	87 454	87 600
<b>Скорректированная стоимость, руб. /кв. м</b>	<b>1 группа корректировок</b>	<b>94 900</b>	<b>87 454</b>	<b>87 600</b>

<sup>9</sup>Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. 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 объектов оценки, а также, учитывая данные обзора рынка коммерческой недвижимости, Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Тип паркинга;
- Этаж;
- Общая площадь;
- Состояние отделки;
- Наличие грузоподъемного оборудования;
- Инженерно-техническое обеспечение.

Оценщик не проводил корректировки по факторам тип паркинга, состояние отделки, общая площадь, этаж, наличие грузоподъемного оборудования 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 карта расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

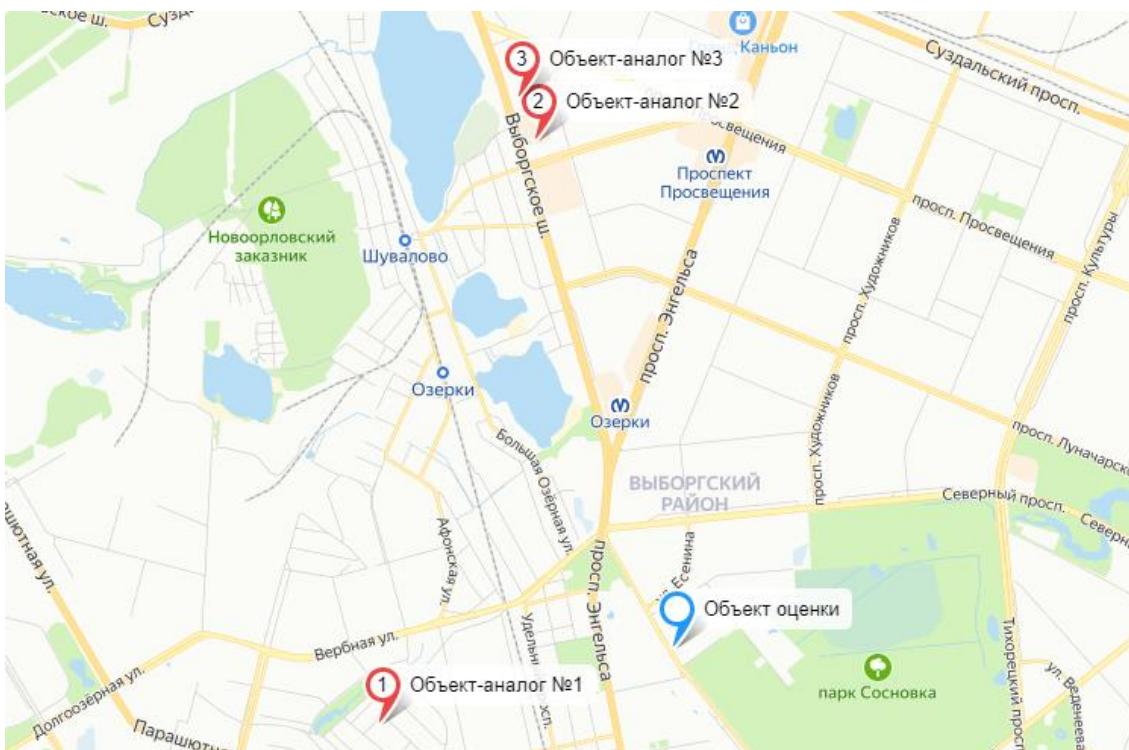


Рисунок 7. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте

Корректировка по фактору «местоположение» по данным справочника Лейфера Л.А<sup>10</sup> в зависимости от местоположения внутри города представлена далее.

<sup>10</sup>Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,78	0,89
Спальные микрорайоны среднестатистической застройки	0,79	0,73	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,70	0,84
Районы крупных автомагистралей города	0,82	0,76	0,88

Рисунок 8. Корректировка на «местоположение»

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в спальных микрорайонах высотной застройки. Таким образом, Оценщик не проводил корректировку по фактору «местоположение», т.к. объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

#### 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:

$$K = \frac{1/(|S_{1\dots n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \quad (1)^{11}$$

где,

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_{1\dots n}$  – 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:

<sup>11</sup>[www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909](http://www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909)

Таблица 11. Проведение корректировок и расчет стоимости за 1 кв. м объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Адрес	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1	Санкт-Петербург, Горная ул., 22	Санкт-Петербург, Выборгское ш., 15	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озёрки, Выборгское ш., 17к1
Характеристика местоположения по Лейферу	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Присвоенный коэффициент	0,83	0,83	0,83	0,83
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Состояние</b>	<b>нормальное</b>	<b>нормальное</b>	<b>нормальное</b>	<b>нормальное</b>
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Инженерно-техническое обеспечение</b>	<b>электроснабжение, теплоснабжение</b>	<b>электроснабжение, теплоснабжение</b>	<b>электроснабжение, теплоснабжение</b>	<b>электроснабжение, теплоснабжение</b>
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Наличие грузоподъемного оборудования</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>
Присвоенный коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>2 группа корректировок</b>	<b>94 900</b>	<b>87 454</b>	<b>87 600</b>
Абсол. валовая коррекция (АВК)		0,0%	0,0%	0,0%
1/(1+АВК)		1,0000	1,0000	1,0000
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,33
<b>Стоимость, руб./кв. м</b>				<b>89 985</b>
<b>Стоимость объекта оценки</b>				<b>1 313 776</b>

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет по 1 313 776 руб.

## 13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценных 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. Это преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Применимость подхода к оценке данного объекта 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.

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 справедливой стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В предыдущем разделе отчета была проведена оценка 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 12. Результаты расчетов различными подходами

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	99-ММ	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1	78:36:0536001:4205	14,60	Не применялся	1 313 776	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта на дату оценки составляет:

Таблица 13. Согласование результатов оценки

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	99-ММ	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1	78:36:0536001:4205	14,60	1 313 776	1 313 776	1 314 000

**Справедливая стоимость встроенного нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ, по состоянию на 17 декабря 2021 года составляет:**

**1 314 000,00**

**(Один миллион триста четырнадцать тысяч) рублей.**

---

#### 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 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 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.

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и согласно моим 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 нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- 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 предопределенной 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;
- этот 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 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
  - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
  - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»  
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н  
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- 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);
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.
- все материалы, являющиеся основанием для проведения оценки и использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

*Справедливая стоимость встроенного нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ, по состоянию на 17 декабря 2021 года составляет:*

**1 314 000,00**

*(Один миллион триста четырнадцать тысяч) рублей.*

Оценщик  
ООО «РосЭкспертОценка»



Член саморегулируемой организации -  
СРО РОО (реестр. 010461 от 28.01.2020 г.)

Ширяева О.В.

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 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей редакции).
5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции).
6. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
7. 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).
8. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

### *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 объекта оценки*

Объект-аналог № 1

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_12\\_m\\_2066717049](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2066717049)

**Машиноместо, 12 м<sup>2</sup>**

Добавить в избранное Добавить заметку 22 ноября в 16:00

Кредит от Газпромбанка Подробнее

1 300 000 ₽

8 921 943-93-81

Написать сообщение

Alex Частное лицо На Avito с ноября 2018 Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2066717049, 910 (+2)

**О гараже**

Площадь: 12 м<sup>2</sup> Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

**Расположение**

Санкт-Петербург, Горная ул., 22

- Удельная, 1,2 км
- Пионерская, 1,9 км
- Комендантский проспект, 2,3 км

Скрыть карту ^

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_12\\_m\\_2066717049](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2066717049)

1 300 000 ₽

Кредит от Газпромбанка Подробнее

8 921 943-93-81

Написать сообщение

Alex Частное лицо На Avito с ноября 2018 Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

**Объект-аналог № 2**

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_12\\_m\\_2287546832](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2287546832)

Санкт-Петербург - ... - ... - Купить - Машиноместа - Подземный паркинг

**Машиноместо, 12 м<sup>2</sup>****1 198 000 ₽**

Кредит от Газпромбанка  
[Подробнее](#)

**8 958 786-41-46****Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов**Финансовое бюро**

Агентство  
На Авто с сентября 2015  
Завершено 70 объявлений

[7 объявлений пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Кирилл

№ 2287546832, 36 (+10)

**О гараже**

Площадь: 12 м<sup>2</sup>

Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

**Расположение**

Санкт-Петербург, Выборгское ш., 15

- Проспект Просвещения, 1,1 км
- Озерки, 1,8 км
- Парнас, 2 км

[Скрыть карту ^](#)

[https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_12\\_m\\_2287546832](https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2287546832)

**1 198 000 ₽**

Кредит от Газпромбанка  
[Подробнее](#)

**8 958 786-41-46****Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов**Финансовое бюро**

Агентство  
На Авто с сентября 2015  
Завершено 70 объявлений

[7 объявлений пользователя](#)[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Кирилл

№ 2287546832, 36 (+10)

**Описание**

Продается отличное машиноместо № 44 в охраняемом отапливаемом подземном паркинге ЖК "Ozerki Style Tower". Собственность. Удобное расположение. Выходы к лифту прямо из паркинга. На территории паркинга установлен дополнительный шлагбаум для собственников и жильцов дома. Быстрый выход на сделку. Ничих согласий не требуется. По желанию Покупателя возможна простая письменная форма договора купли-продажи.

Объект-аналог №3

https://spb.cian.ru/sale/commercial/267755559/

15 дек, 12:05 4 просмотра, 0 за сегодня

**Машиноместо, 11 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский. Шувалово-Озёрики. Выборгское ш., 17к1 [На карте](#)

(0) Проспект Просвещения · 20 мин., пешком (0) Озёрики · 6 мин. на транспорте

(0) Парнас · 5 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Сообщение](#) [Сравнить](#) [Скачать](#) [Сообщение](#) [Сообщение](#)



[5 фото](#)

**11 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**Подземная**  
Парковка

**Машиноместо**  
Тип

От собственника. Машиноместо в подземном паркинге по адресу Выборгское шоссе, дом 17, корпус 1, литера А (ЖК Шуваловские Высоты). Въезд на парковку находится со стороны ТЦ Авеню, ближе к дому 15 по Выборгскому шоссе.

Из паркинга близкий доступ к 3-му корпусу и центральной башне первого корпуса. В паркинг можно спуститься прямо на лифт, который для удобства пользователей паркинга неизвестен выезжать с первого этажа (значительно уменьшается время ожидания лифта). На лифтовой площадке находится автомат сервиса химчистки и прачечных. До входа в ЗИ корпус 15-20 метров, до одного из входов в 1й корпус - 40-50. Так же есть лестницы, ведущие сразу на улицу, минуя лифтовую площадку.

Есть круглогодичная охрана, вход на лифтовой площадке и на лестницы по домофонному ключу, ворота в паркинг открываются с брелка-пульта. Отопление, вентиляция, влажная уборка.

**1 100 000 ₽**

100 000 ₽ за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

ID 14475625

+7 911 640-54-16

[СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте. В объявлении показан временный номер](#)

Покупателям, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**РЕДАКТАР**  
Земля под застройку в МО  
В продаже 89 участков в 10 км. от г. Чехова.  
Площадь: 18.29 Га. Подходит для жилой застройки  
+7 (916) 450-28-44

[Перейти на сайт](#)

**РЕДАКТАР**  
Бизнес-Центр «Сенатор»  
Вид на Гостиницей Двор и Belmond Grand Hotel Europe\*, напротив метро, комбинированные планировки. Оборудованые рабочие места...  
+7 (812) 332-30-00

[Перейти на сайт](#)

**РЕДАКТАР**  
Коммерческие помещения  
Новые помещения в продаже от 166 121 р. за м<sup>2</sup>. Скидка 14.5% в декабре!  
+7 (812) 602-42-21

Скидка до 31.12.2021, подробности на etalongroup.ru. Застройщик Группа «Эталон». Проектные декларации на сайте наш.дом.рф.

[Перейти на сайт](#)

https://spb.cian.ru/sale/commercial/267755559/

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

**Машиноместо, 11 м<sup>2</sup>** [В избранное](#)

- экономия на топливе не требуется длительный прогрев двигателя;  
 - комфорт использования всегда теплый салон;  
 - экономия на мойке и уходе;  
 - сохранность машины от любой непогоды, ледяного дождя и прочего;  
 - экономия времени на поиск свободного места ближе к дому;  
 - экономия времени на очистку от снега и прогрев двигателя/салона.

Находится в процессе перевода из долевой собственности в личную.

Остались вопросы по объявлению?  
 Позовите владельца объявления и уточните необходимую информацию.

[Показать телефон](#)

**Похожие объявления**  
 Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)

**Условия сделки**

Цена	1 100 000 ₽	Тип сделки	Себебодная продажа
Ставка	100 000 ₽ за м <sup>2</sup>		

[Уточнить условия](#)

**Общая информация**

Статус	Собственность
--------	---------------

Парковка Подземная

**Инфраструктура**

- Видеонаблюдение
- Круглогодичная охрана
- Автоматические ворота

**Оздания**

Общая площадь	11 м <sup>2</sup>
---------------	-------------------

Фотографии (5) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Машиноместо, 11 м<sup>2</sup> В избранное

☰ Отопление Паркинг Свет

🔥 Система пожаротушения

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озёры, Выборгское ш., 17к1

🕒 Проспект Просвещения 20 мин. пешком. 🚗 Озёры 6 мин. на транспорте

🕒 Парнас 5 мин. на транспорте

☰ Похожие рядом Инфраструктура Панорама

О доме

Год постройки	2011	Этажность	26
Материалы стен	Монолитный	Подъездов	3
Аварийный	Нет	Квартир	569

1 100 000 ₽

100 000 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 14475625

+7 911 640-54-16

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Покупателю, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Земля под застройку в МО в продаже 89 участков в 10 км. от г. Чехова. Площадь: 18,29 Га. Подходит для жилой застройки  
+7 (916) 450-28-44

Перейти на сайт

Бизнес-Центр "Сенатор" Вид на Гостиницкий Двор и Belmond Grand Hotel Europe", напротив метро, комбинированные пансионеры. Оборудованное рабочие места...  
+7 (812) 332-30-00

Перейти на сайт

Коммерческие помещения Новые помещения в продаже от 166 121 р. за м<sup>2</sup>. Сроки 14-5% с дебетом  
+7 (812) 602-42-21

Создано: 31.12.2021, просмотрено из платформы по: Защита данных

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





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Общество с Ограниченнной Ответственностью  
«РосЭкспертОценка»**

является действительным членом  
Северо-Западного общества оценщиков

Президент  
Северо-Западного  
общества оценщиков



Баяндин Э.П.

Дата выдачи «1» октября 2012г.  
г. Санкт-Петербург

[www.nwsa.ru](http://www.nwsa.ru)

# СОГАЗ

## СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0621 PL 000008

### страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключения Договора страхования № 0621 PL 000008 от «19» мая 2021 г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1 Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2 Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 3010181010000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3 Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Ширяева Ольга Валерьевна.
4 Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком.
5 Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховыми случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).
6 Срок действия Договора страхования	С «05» июня 2021 года и действует по «04» июня 2022 года.
7 Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).
8 Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек) по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9 Страховая премия	17 000,00 (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек), страховая премия уплачена полностью 17.05.2020г., п/п 57.

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

Павлов А.Н./  
 Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург  
 «19» мая 2021 г.





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**Оценщик:**

**Ширяева Ольга Валерьевна**

(фамилия, имя и отчество)

**ИНН 543405052876**

(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:**

**28 января 2020 года, регистрационный № 010461**

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 22 июля 2020 года.**

Президент

Ю.В. Козырь



**0003282 \***



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010461 от «04» июня 2020 г.  
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010461 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Ширяева Ольга Валерьевна  
 Паспортные данные: Сер. 6909 №332010 выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе гор. Томска (код подразделения - 700-009) 21.09.2009  
 Адрес регистрации: 197375, г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Вербная, д. 10, строение 1, кв./оф. 271

### 2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

### 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования 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.  
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

### 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховыми случаями являются установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба).

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

### 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Петроактивного периода. Петроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

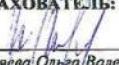
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманый пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

  
 Ширяева Ольга Валерьевна

### СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:  
 (Начальник отдела страхования финансово-профессиональных рисков  
 Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от  
 СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

ИНГОССТРАХ

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**(ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ)**  
**№ 433-191-050100/21**



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Ширяева Ольга Валерьевна, Адрес регистрации: 197375 г.Санкт-Петербург, ул.Вербная, д.10, корп.1, кв.271
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «01» июня 2021 г. по «31» мая 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору <b>1 630,00</b> (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» июня 2021 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).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков 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.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный 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 Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. 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 <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> . 11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (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 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 отзвано 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. 11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронном виде, и на указанных в Правилах условиях с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». СПАО «Ингосстрах» по запросу (требованию) Страхователя выдает ему текст Договора на бумажном носителе, заверенный оригинальной подписью и печатью Страховщика. Оплачиваю страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования и Дополнительными условиями (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренному Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно Правилам страхования и Дополнительным условиям и положениям Договора. 11.4. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 11.4.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договором; 11.4.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – <a href="mailto:shiryeva@ros-eo.ru">shiryeva@ros-eo.ru</a> ; со стороны Страховщика – <a href="mailto:prof-msk@ingos.ru">prof-msk@ingos.ru</a> ; 11.4.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 79111913125, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте  
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий,

**ИНГОССТРАХ**

страхования, заверенных

Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»  
 Договор страхования корпоративного бизнеса  
 СПАО «ИНГОССТРАХ»  
 г. Москва, улица Пятницкая, дом 12, стр.2,  
 01/06/2021 14:36:42

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 017311-1

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Ширяевой Ольге Валерьевне

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

от « 21 » июня 20 19 г. № 127

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 21 » июня 20 22 г.

## **КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 017310-3

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Ширяевой Ольге Валерьевне

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

от « 21 » июня 20 19 г. № 127

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 21 » июня 20 22 г.

## 16.3.ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

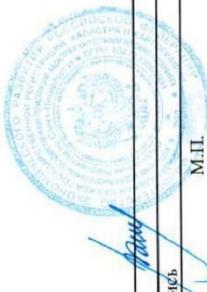
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости внесены следующие сведения:

В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист № 1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Машинно-место				
вид объекта недвижимости				
28 декабря 2020г.		78:36:0536001:4205		
Кадастровый номер:				
Номер кадастрового квартала:		78:36:0536001		
Логотипа присвоения кадастрового номера:		08.11.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ		
Площадь, м2:		14,6		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Подземный этаж №2 подземный этаж		
Кадастровая стоимость, руб:		6811236.72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:		78:36:0536001:3664		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Смирнова Анастасия Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", "Д.У.", Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", ИНН: 7826685268		



Полное наименование должности	Васильева Ю.Д.
Подпись	Инициалы, фамилия

М.П.

## Раздел 2 Лист 2

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

## Сведения о зарегистрированных правах

Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
28 декабря 2020г.							
Кадастровый номер:		78:36:0536001:4205					
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость"				
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:36:0536001:4205-78/01/12/2020-3				
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	не зарегистрировано				
4	Вид:	4.1	Долгосрочное управление				
	дата государственной регистрации:		28.12.2020 12:26:55				
	номер государственной регистрации:		78:36:0536001:4205-78/01/12/2020-4				
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.12.2020 по 01.08.2029				
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ", ИНН: 7826685368, ОГРН: 1027810309328				
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления № 3, Выдан 07.09.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, Выдан 17.12.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 1, Выдан 09.04.2015 Правила доверительного управления, Выдан 23.10.2014				
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют				
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют				

Полное наименование должности	Васильева Ю.Д.
Подпись	М.П.

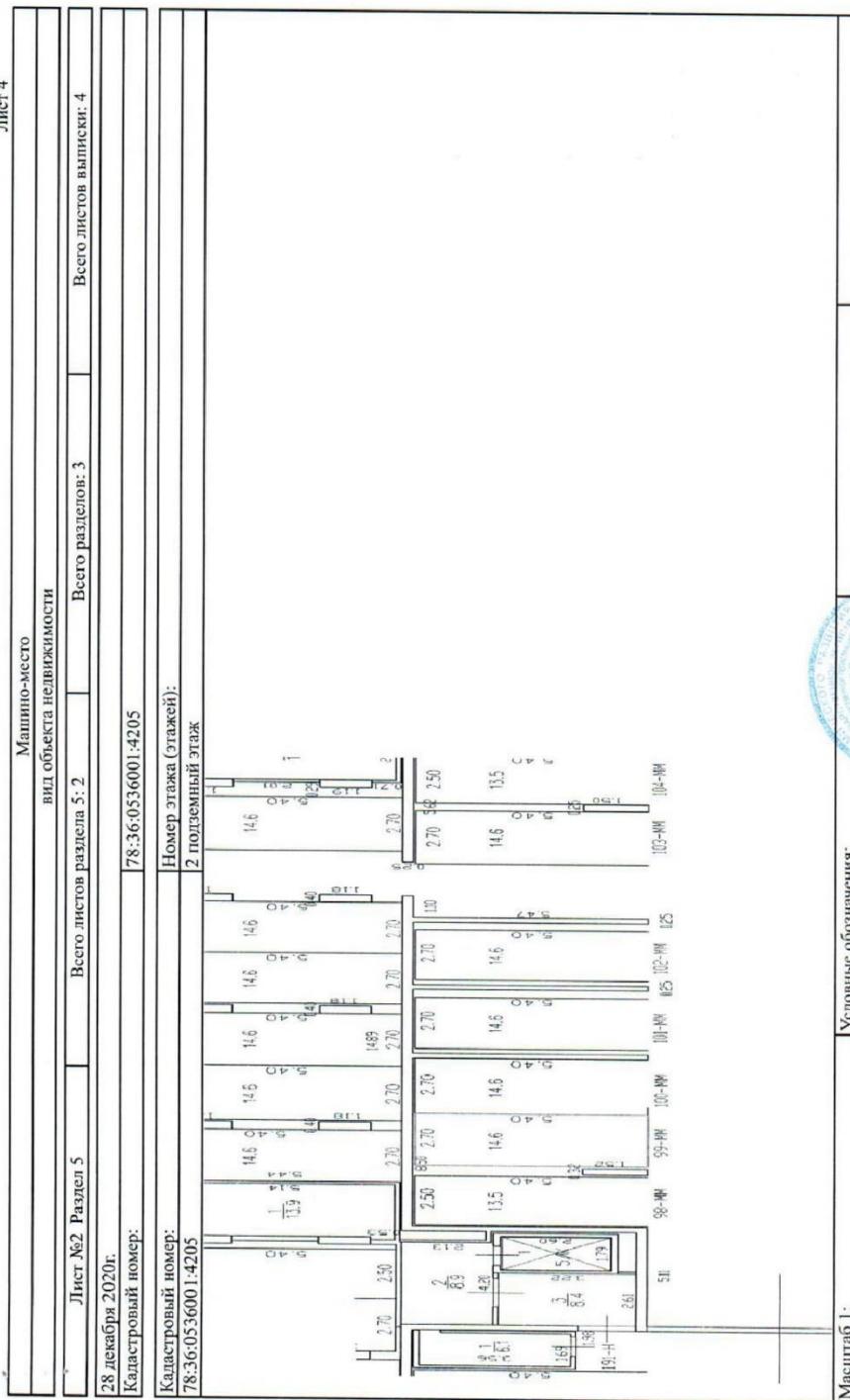


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Раздел 5      Лист 3  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Машинно-место			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28 декабря 2020г.			
Кадастровый номер:	78:36:0536001:4205		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):		
78:36:0536001:4205	2 подземный этаж		
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Полное наименование должности		Подпись:	Васильева Ю.Д.
			Инициалы, фамилия
			М.П.



Лист 4



полное наименование должности	подпись	Васильева Ю.Д.
		инициалы, фамилия
		М.П.

