

ОТЧЕТ № 141 от 24 июля 2025 года

Об оценке рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения (машино-места), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадью 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926. Оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности без учета обременения в виде доверительного управления

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

г. Санкт-Петербург 2025

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РостЭкспертоценка» выполнен расчет рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадью 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926. Оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности без учета обременения в виде доверительного управления.

Оценка рыночной (справедливой) стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Общими стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, Федеральным стандартом оценки ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года.

Юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной для оценки информации в рамках настоящей работы нами не проводилась. На основании полученной информации, анализа рынка паркингов г. Санкт-Петербург, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадью 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926 (оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 24 июля 2025 года составляет:

1 840 000,00

(Один миллион восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек с учетом НДС или

1 533 333,33

**(Один миллион пятьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля, 33 копеек
без учета НДС.**

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РостЭкспертоценка»:

С.С. Алексашин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	5
2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку	6
3. Применяемые стандарты оценки.....	8
3.1. Применяемые стандарты.....	8
3.2. Вид определяемой стоимости	9
4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
4.1. Основные допущения	12
4.2. Особые допущения.....	13
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике	15
5.1. Сведения о Заказчике оценки	15
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе.....	15
1.1. Сведения о независимости.....	15
6. Общая информация	18
6.1. Основание для проведения оценки.....	18
6.2. Цель оценки	18
6.3. Дата оценки и дата осмотра	18
6.4. Дата составления и порядковый номер отчета.....	18
6.5. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки	18
6.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	19
6.7. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	19
7. Описание процесса оценки	20
7.1. Используемые термины и определения	20
7.2. Описание процесса оценки	22
8. Описание Объекта оценки	25
8.1. Описание местоположения объекта оценки	25
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	29
8.3. Балансовая стоимость объекта оценки.....	30
8.4. Информация о текущем использовании Объекта оценки	31
8.5. Позиционирование объекта оценки	31
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	31
9. Анализ рынка Объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	32
9.1. Макроэкономическая ситуация в России	32
9.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	36
9.3. Обзор рынка машино-мест Санкт-Петербурга	39
10. Основные принципы оценки.....	48
11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	50
12. Выбор подходов к оценке	52
13. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки	56

13.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом	56
13.2. Согласование результатов расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки	67
14. Заявление о соответствии	69
15. Список использованной литературы	70
16. Приложения	73
16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	73
16.2. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	76
16.3. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	88

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РостЭкспертОценка» выполнен расчет рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения (машино-места), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадью 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926. Оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности без учета обременения в виде доверительного управления.

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в Отчете целях в течение шести месяцев от даты составления Отчета, то есть с 24 июля 2025 по 23 января 2026 г. включительно.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадь 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926	Не применялся	1 837 656	Не применялся

Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения (машино-места), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадью 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926 (оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 24 июля 2025 года составляет:

1 840 000,00

(Один миллион восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек с учетом НДС или

1 533 333,33

**(Один миллион пятьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля, 33 копеек
без учета НДС**

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОТ 24.07.2025

Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Нежилое помещение(паркинг), расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадь 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926; Имущественные права на объект оценки - право собственности без учета обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в частности, для переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	<ul style="list-style-type: none"> - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки 24.07.2025 г.; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях
Дата оценки	По состоянию на 24.07.2025года
Специальные допущения	Обременение объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.
Иные существенные допущения	<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 таких.</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. 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.</p> <p>4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.</p>

	<p>5. Мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки действителен только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его рыночную (справедливую) стоимость.</p> <p>6. Результаты настоящей оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета.</p> <p>7. В Отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</p>
Ограничения оценки	Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Ремонт объекта оценки, по данным Заказчика, не проводился, состояние нормальное (стандартный ремонт от застройщика). Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из предположения о нормальном состоянии объекта оценки(стандартный ремонт от застройщика).
Ограничение на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	<p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.</p> <p>2. Распространение и публикация Отчета об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, если это не предусмотрено договором на проведение оценки.</p>
Форма составление отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа на русском языке, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации
Форма предоставления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях, представлен в виде числа, являющегося результатом математического округления. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.
Специфические требования к отчету об оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	Отсутствуют
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

От Заказчика

ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости
«ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

Подпись: Бородатова М.В.

М.П.



От Исполнителя

ООО «РостЭкспертОценка»

Генеральный директор

Подпись: Алексашин С.С.

М.П.



3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);

Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);

Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции).

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.

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

инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» (в действующей редакции), стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации.

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

На основании вышеперечисленного "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) используется в рамках данной оценки, так как содержит понятие справедливой стоимости и определяют предпосылки для выбора вида стоимости.

3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в МСФО (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях.

Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур предынвестиционной проверки.

Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.

Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.

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

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

Согласно п. 22 МСФО (IFRS) 13, организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

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

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

Согласно п. 13 ФСО II и ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

предполагается сделка с объектом оценки;

участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);

дата оценки: 24 июля 2025 года;

предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;

характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Организация должна оценивать 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 рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его рыночную (справедливую) стоимость.
8. Результаты настоящей оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО II в определениях нет существенных расхождений.
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. 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. Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Ремонт объекта оценки, по данным Заказчика, не проводился, состояние нормальное (стандартный ремонт от застройщика. Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из предположения о нормальном состоянии объекта оценки (стандартный ремонт от застройщика).
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 непредоставлением Заказчиком доступа. 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 рыночной (справедливой) стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
8. Результат оценки выражается в рублях, представлен в виде числа, являющегося результатом математического округления. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.
9. Обременение объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.

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 Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость»).

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 29 июля 1997 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 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 (с учетом последующих изменений и дополнений).

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

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

Номер телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты:

199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литер Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242, тел. +7-911-256-70-18, kiselev.a@ros-eo.ru

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

Диплом № 782410595675 от 03.06.2021 г.

- Номер квалификационного аттестата: 047007-1.

Дата выдачи: 28 февраля 2025 г.

Окончание срока действия: 28 февраля 2028 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

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

- Номер квалификационного аттестата: 047022-2.

Дата выдачи: 28 февраля 2025 г.

Окончание срока действия: 28 февраля 2028 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества.

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

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков бланк №0003526 от 05.05.2022 г., регистрационный номер 010623, дата включения в реестр от 05.05.2022 г. Оценщик является членом саморегулируемой организации Оценщиков

Ассоциация «Русское общество Оценщиков» (РОО), адрес местонахождения - 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, тел. +7 (495) 662-74-25.

Сведения о страховом полисе Оценщика:

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 30 000 000 рублей, договор обязательного страхования ответственности Оценщика № 433-191-201061/24 от 16 декабря 2024, период страхования с 19 декабря 2024 года по 18 декабря 2025 года.

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» на сумму 300 000 рублей, договор обязательного страхования ответственности Оценщика № 433-154476/24/0325R/776/0000003/24-010623, период страхования с 01 января 2025 года по 30 июня 2026 года.

Сведения о договоре:

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

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

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

ИНН 7841394645, КПП 780101001, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., место нахождения: 199034, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ № 7, Линия 17-я В. О., д. 4-6 литер Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242. Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Деятельность ООО «РостЭкспертоценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб., договор страхования № 433-191-094059/25, период страхования: с 05.06.2025 г. по 04.06.2026 г.

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

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

5.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости Оценщика

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

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

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

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

6.3. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА

Дата оценки – 24 июля 2025 года.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Ремонт объекта оценки, по данным Заказчика, не проводился, состояние нормальное (стандартный ремонт от застройщика). Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из предположения о нормальном состоянии объекта оценки (стандартный ремонт от застройщика).

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

6.4. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 24 июля 2025 года. Порядковый номер отчета № 10.

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

В настоящем отчете оценивается право собственности на нежилое помещение.

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

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

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

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

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки

Показатель	Значение
Объект права	Нежилое помещение (машино-место)
Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, машино-место 311-ММ
Площадь, кв. м	14,8
Кадастровый номер	78:07:0003152:2926
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность № 78:07:0003152:2926-78/031/2018-2 от 06.09.2018
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.09.2018 г.
Основание возникновения права	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 21.08.2018 г. №21/08-67ММ
Обременения (по данным предоставленных документов)	Доверительное управление № 78:07:0003152:2926-78/031/2018-4 от 06.09.2018 с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368
Оцениваемое право	Право собственности без учета обременения в виде доверительного управления.

Обременения объекта оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в целях, предусмотренных ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", в частности, для переоценки объекта, входящего в состав имущества ЗПИФ.

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 объект оценки.

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

Данные	Источник
Информация от Заказчика	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице); – Задание на проведение оценки
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из ЕГРН от 24.09.2018 г.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	<ul style="list-style-type: none"> – https://rosstat.gov.ru/, – http://www.cbr.ru
Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> – https://78.rosstat.gov.ru
Обзор рынка машино-мест Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> – https://www.novostroy-spb.ru/, – https://spbhomes.ru/, – https://kf.expert/, – https://www.novostroy.ru/, – https://spb.cian.ru/, – https://www.kommersant.ru/
Рыночная информация	
Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> – http://www.spb.cian.ru/, – https://www.avito.ru/

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

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

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

К объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

Предпосылки стоимости включают следующее:

1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

3) дата оценки;

4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 10.1 ФСО № 8, при оценке бизнеса *организацией-аналогом* признается:
а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация,

ведущая бизнес; б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

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

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

Осуществляется сбор и обработка:

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

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

При этом оценщик учитывает:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Составление отчета об оценке объекта оценки.

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен на территории Петроградского района Санкт-Петербурга.

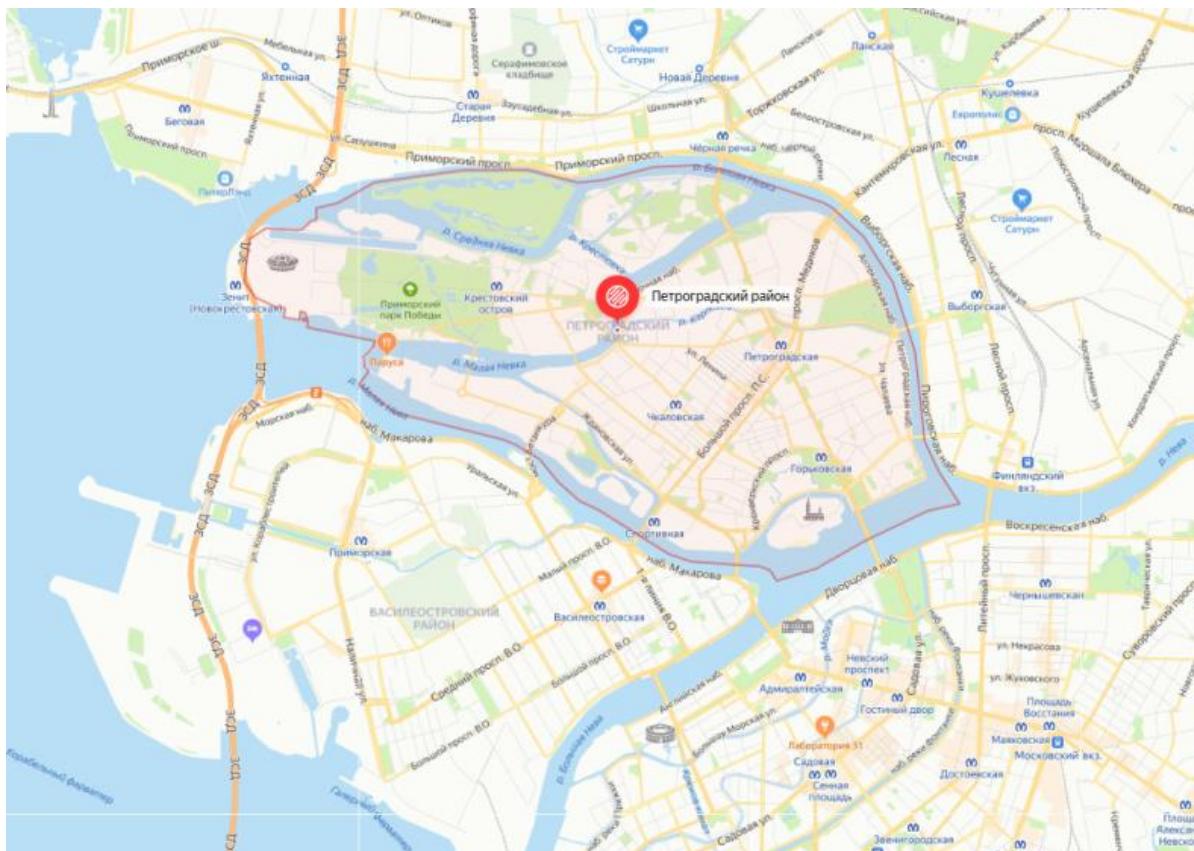


Рисунок 1. Схема Петроградского района Санкт-Петербурга

Общая информация

Петроградский район Санкт-Петербурга расположен на островах в северной и северо-западной части дельты Невы. Границит с Центральным, Василеостровским, Приморским и Выборгским районами города. Петроградский район официально делится на шесть муниципальных округов: Введенский, Посадский, Петровский, Кронверкское и Чкаловское муниципальное образование и Аптекарский остров.

Площадь района – 24 кв. км. Население района на 01.01.2023 года – 115 314 человек¹.

Транспорт

Станции метро: Московско-Петроградская линия – «Петроградская», «Горьковская»; Невско-Василеостровская линия – «Зенит»; Фрунзенско-Приморская линия – «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров».

Основные транспортные магистрали: главными транспортными магистралями и основными торговыми улицами Петроградского района являются Каменноостровский и Большой

¹ <https://78.rosstat.gov.ru/>

проспекты. Второстепенные транспортные магистрали: Чкаловский проспект, Малый проспект.

Связь между островами района и другими частями города обеспечивают 15 мостов. В частности, мосты Строителей и Тучков связывают Петроградский район с Василеостровским районом. Мосты Ушаковский и 3-й Елагин связывают район с Приморским районом города. Через мосты новый Кантемировский, Гренадерский и Сампсониевский Петроградская сторона связана с Выборгским районом. Троицкий мост – связующее звено между Петроградским и Центральным районами.

Экология

Чуть больше трети территории острова занимают зеленые насаждения. Экологическая обстановка в Петроградском районе считается благоприятной для постоянного проживания. Исключением являются территории, расположенные к юго-востоку от стадиона «Динамо», в районе пересечения проспектов Каменноостровского и Большого, вдоль проспекта Медиков и вокруг улицы Профессора Попова, где превышены допустимые показатели воздушного загрязнения.

Экономика

С экономической точки зрения Петроградский район – один из самых благополучных в городе. Здесь осталось немного крупной промышленности, так как в конце 90-х годов XX века многие крупные производства были выведены из района за черту города (например "Ленполиграфмаш").

Главными отраслями промышленности района являются машиностроение, легкая промышленность и полиграфия.

Среди предприятий, оставшихся на территории района, судостроительная компания "Алмаз", Санкт-Петербургский монетный двор, типография "Печатный двор", а также заводы "Электрик" и несколько текстильных фабрик. Помимо крупных предприятий в Петроградском районе функционирует около 15 тыс. небольших коммерческих и производственных учреждений. В основном это автосервисы, различные организации по оказанию услуг населению, ремонтные и строительные мастерские, образовательные учреждения и торговля.

Жилая недвижимость

Крестовский и Каменный острова: Крестовскому острову удалось объединить собой сразу несколько элементов – элитную застройку, спортивные комплексы и индустрию развлечений. Елагин – музей и место общественного отдыха. На Каменном острове нет четкой городской планировки – ее заменяет парковая зона, примечателен расположением шикарных дач и резиденций.

В настоящее время территория Каменного острова развивается как зона формирования резиденций и закрытых элитных жилых комплексов по принципу усадебной застройки.

Аптекарский остров: В советские годы в разных частях Аптекарского острова были созданы большие жилые массивы.

Западная часть Петроградского района: Жилищный фонд западной части Петроградской стороны, как и восточной, очень разнороден. Большинство домов здесь были возведены в конце XIX – начале XX века. Порядка 5% зданий – сталинки. В районе Кронверкского проспекта встречаются сталинки довоенной постройки. На набережной Адмирала Лазарева и

Малом проспекте – дома, появившиеся в основном в послевоенные годы. Не часто, но встречаются и пятиэтажные кирпичные хрущевки, например, на Левашовском проспекте.

Значимой доминантой для территории является расположенная здесь Военно-космическая академия им. А.Ф. Можайского (ул. Ждановская, д.13). Вокруг нее в послевоенное время было построено несколько кварталов жилья для военнослужащих, преподавателей и слушателей академии. Квартиры в качественных сталинках, возведенных здесь, пользуются стабильным спросом и стоят недешево.

Местоположение района позволяет возводить здесь элитные жилые комплексы и объекты бизнес-класса. Среди наиболее интересных проектов, можно назвать жилой комплекс «Премьер Палас» на наб. Адмирала Лазарева, жилой комплекс «Дом с мансардой» на Большой Зелениной, "Идеальный мир" на Ждановской.

Восточная часть Петроградского района: Здесь довольно много элитных кварталов. В районе расположено много культурно-досуговых и спортивных центров: Ленинградский зоопарк, Планетарий, Мюзик-холл, кинотеатр «Мираж-синема», дворец спорта «Юбилейный», Петровский стадион.

Коммерческая недвижимость

В Петроградском районе предлагается недвижимость любого класса. Здесь возведена ультрасовременная застройка – красивые удобные бизнес-центры, а также реструктуризованные здания старой архитектуры.

Основная часть бизнес-центров Петроградского района располагается на Большом, Каменоостровском и Чкаловском проспектах. Преимуществом расположения является непосредственная близость всех бизнес-центров Петроградского района к центру города и важнейшим государственным учреждениям.

Бизнес-центры Петроградского района, как правило, относятся к классам «А» и «В». Офисы класса А - помещения, отличающиеся высоким уровнем отделки, новейшими коммуникациями, хорошей организацией охраны, системами безопасности. Среди них: БЦ «Сити-Lux», «Авеню», «Линкор» и другие.

Описание локального местоположения объекта оценки

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

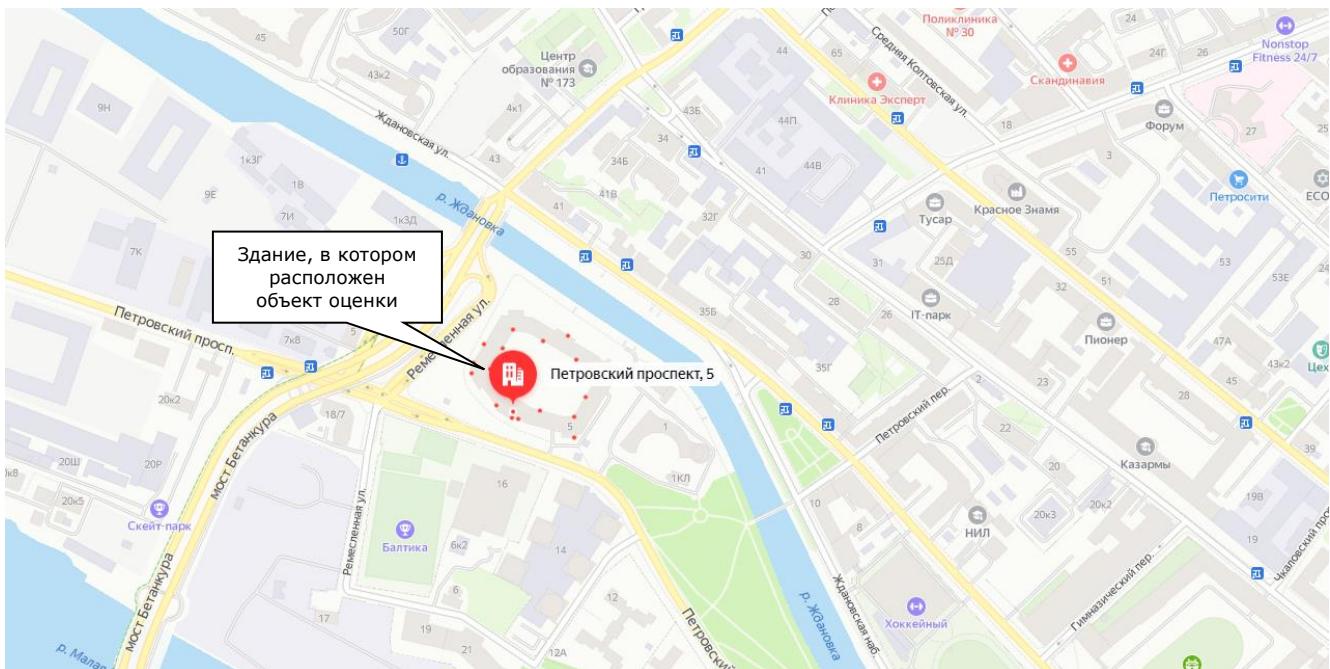


Рисунок 2. Схема расположения здания, в котором расположен объект оценки

Дислокация оцениваемого объекта

Объект оценки расположен в квартале, ограниченном Петровским пр., ул. Ремесленной и рекой Ждановка. В ближайшем окружении преобладает жилая и общественно-деловая застройка.

Описание микрорайона

В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на высоком уровне. Ближайшее окружение представлено: медцентром №9c, детскими садами №№96, 77, институтом прикладной астрономии, центром образования № 173, центром художественной гимнастики, спортивной школой «Балтика», Петровским парком, малой спортивной ареной «Петровский», стадионом «Петровский», магазинами продуктов «ВкусВилл», «Юниверс», аптеками, банкоматами.

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом хорошая: остановки общественного транспорта расположены на удалении 260 м от объекта оценки; расстояние до ближайшей станции метрополитена «Спортивная» около 1,5 км.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объекта – средняя, интенсивность транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшей крупной транспортной магистрали – Петровскому проспекту – средняя.

Здание с Объектом оценки расположено на крупной транспортной магистрали – Петровском проспекте.

Доступность объекта оценки автомобильным транспортом – нормальная.

Условия подъезда

Подъезд к объекту оценки осуществляется по Петровскому пр. 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/>.

Таблица 2. Описание здания

Показатель	Значение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1
Кадастровый номер здания	78:07:0003152:2154
Год ввода в эксплуатацию	2017
Материал стен	Кирпичные
Этажность	11-12
Подземная этажность	2
Общая площадь здания, кв. м	75 159,3
Кадастровая стоимость, руб.	5 334 327 778,05
Назначение	Жилое
Состояние ²	Отличное
Инженерные коммуникации	Все необходимые для эксплуатации

Здание
Дата обновления информации: 26.06.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация
Характеристики объекта

Вид объекта недвижимости

Здание

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:07:0003152:2154

Дата присвоения кадастрового номера

12.02.2018

Адрес (местоположение)

Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1

Площадь, кв.м

75159.3

Назначение

Многоквартирный дом

Количество этажей

11-12

Количество подземных этажей

2

Материал наружных стен

Кирпичные

Год ввода в эксплуатацию

2017

Сведения о кадастровой стоимости
Сведения о капитальном ремонте

Кадастровая стоимость (руб)

5334327778.05

Срок следующего капитального ремонта

01.01.2023

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

04.03.2024

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

² 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.

Описание объекта оценки

Описание объекта оценки выполнено на основании предоставленных Заказчиком документов, а также открытых данных в сети Интернет.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с непредоставлением Заказчиком доступа. Ремонт объекта оценки, по данным Заказчика, не проводился, состояние нормальное (стандартный ремонт от застройщика). Оценка стоимости объекта оценки производится исходя из предположения о нормальном состоянии объекта оценки (стандартный ремонт от застройщика).

В таблице ниже представлено описание объекта оценки.

Таблица 3. Описание объекта оценки

Показатель	Значение
Тип объекта	Помещение
Назначение	Нежилое
Кадастровый №	78:07:0003152:2926
условный №	311-ММ
Площадь, кв. м	14,8
Этаж	Подвал (2 уровень)
Состояние	Нормальное
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, теплоснабжение

Ниже приведен поэтажный план с размещением объекта оценки.

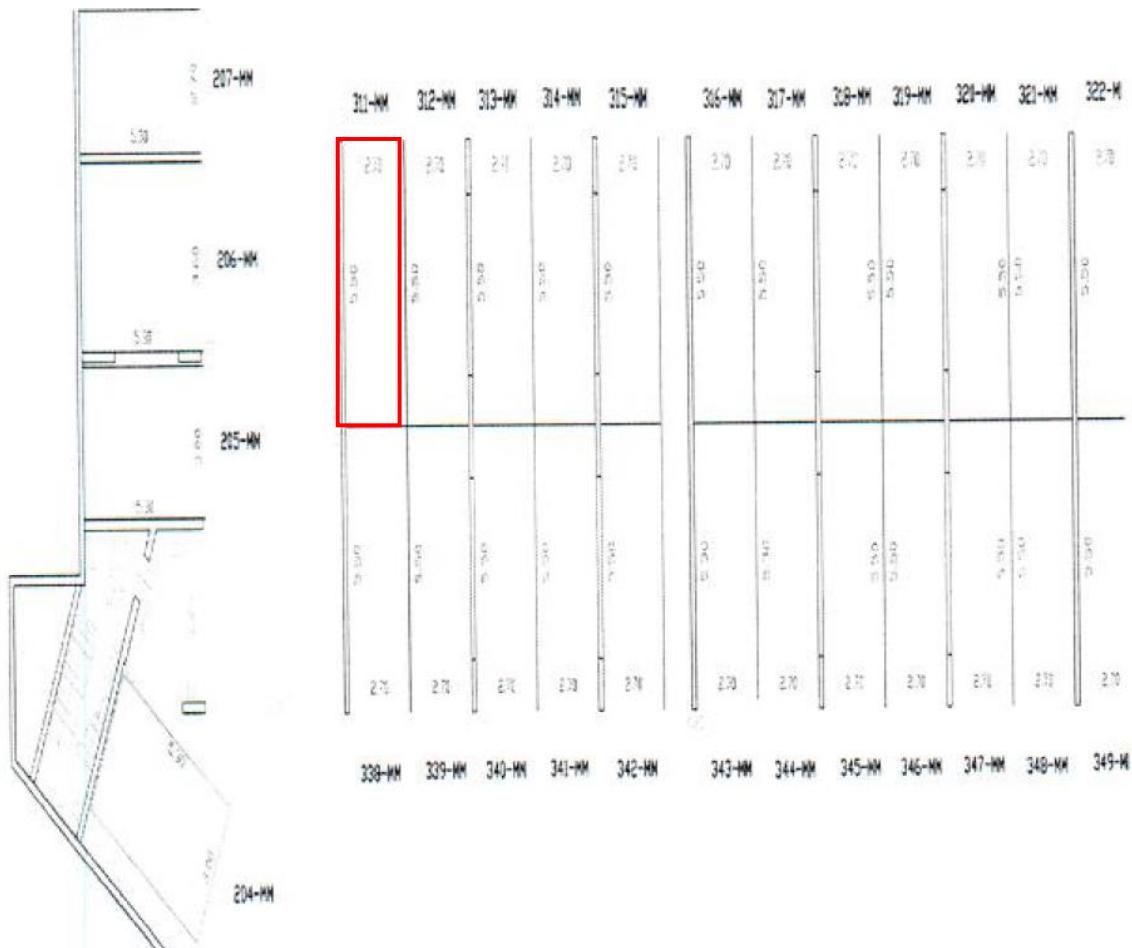


Рисунок 4. Поэтажный план с размещением объекта оценки

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, были учтены следующие факты:

- Объект представляет собой нежилое помещение (паркинг);
- Объект оценки расположен в подземном паркинге;
- Состояние объекта оценки – нормальное;
- Объект обеспечен всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями;
- Объект оценки располагается в окружении многоэтажных и среднеэтажных жилых домов. В Санкт-Петербурге наблюдается недостаток парковочных мест.
- Текущее использование – не используется.

Учитывая перечисленные выше факторы объект оценки можно позиционировать на рынке недвижимости как паркинг (машино-место).

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

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

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

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

Согласно п. 10 ч. V ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости.

Проведенное в разделе 8.5 данного Отчета позиционирование объекта оценки определило, что объект оценки можно позиционировать на рынке машино-мест Санкт-Петербурга.

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Источники информации: <https://rosstat.gov.ru/>, <http://www.cbr.ru>

Основные показатели социально-экономического положения России на январь-май 2025 г. представлены ниже в таблицах.

Таблица 4. Основные показатели развития экономики за январь-май 2025 г.

Показатель	I квартал 2025г.	В % к I кварталу 2024 г.	Справочно I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	47 746,8 ⁽¹⁾	101,4	105,4
Инвестиции в основной капитал	6 989,5	108,7	114,8
Реальные располагаемые денежные доходы		108,4 ⁽²⁾	106,0 ⁽³⁾

1) Первая оценка
2) Оценка
3) Предварительные данные

Таблица 5. Основные показатели развития экономики на май 2025 г.

Показатель	Май 2025 г.	В % к		Январь-май 2025 г. в % к январю-маю 2024 г.	Справочно		январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г..
		мая 2024 г.	апреля 2025 г.		май 2024г. в % к	апреля 2024 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,7	100,8	101,4	106,7	102,1	106,4
Индекс промышленного производства		101,8	101,6	101,3	105,7	101,2	105,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	611,8	101,3	109,0	101,5	101,3	109,1	101,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	5,9	83,2	88,3	102,0	99,5	98,2	101,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	456,4	99,1	99,3	99,4	100,2	102,2	100,6
в том числе железнодорожного транспорта	209,6	96,6	102,5	99,2	96,3	102,7	94,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 964,5	101,8	102,1	102,3	108,8	102,2	110,5
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 609,8	101,0	97,5	102,2	105,2	99,2	105,2
Индекс потребительских цен		109,9	100,4	110,1	108,3	100,7	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,3	98,7	105,6	116,2	101,6	118,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	82,5	96,7	84,7	83,3	102,2	79,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	75,4	102,7	71,2	72,5	100,0	73,0

Таблица 6. Среднемесячная начисленная заработка работников организаций

Показатель	Апрель 2025 г.	В % к апрелю 2024 г.	Январь- апрель 2025 г. в % к январю- апрелю 2024 г.	Справочно	
				апрель 2024 г. в % к апрелю 2023 г.	январь-апрель 2024 г. в % к январю-апрелю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработка работников организаций: номинальная, рублей	97 375	115,3	114,3	117,0	119,0
реальная		104,6	103,8	108,5	110,5

Производство товаров и услуг

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,7%, в январе-мае 2025 г. - 101,4%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в мае 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-мае 2025 г. - 101,3%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-мае 2025 г. - 97,3%.

Обрабатывающие производства

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в январе-мае 2025 г. - 104,2%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 611,8 млрд рублей, в январе-мае 2025 г. - 2 302,0 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2025 г. составил 1 376,5 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2025 г. - 5 766,6 млрд рублей, или 105,5%.

В мае 2025 г. возведено 582 многоквартирных дома. Населением построено 29,3 тыс. жилых домов. Всего построено 67,5 тыс. новых квартир.

В январе-мае 2025 г. возведено 3,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 231,9 тыс. жилых домов. Всего построено 458,3 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 33,0 млн кв. метров, или 74,0% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2025 года.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-мае 2025 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2 328,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного -

1 049,6 млрд, автомобильного - 164,1 млрд, морского - 24,1 млрд, внутреннего водного - 9,6 млрд, воздушного - 0,7 млрд, трубопроводного - 1 080,6 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-мае 2025 г. составил 195,6 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 51,0 млрд, автомобильного - 38,9 млрд, воздушного - 105,6 млрд пасс.-километров.

Торговля

Оборот розничной торговли в мае 2025 г. составил 4 964,5 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2025 г. - 23 892,7 млрд рублей, или 102,3%.

В мае 2025 г. оборот розничной торговли на 96,8% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,2% (в мае 2024 г. - 96,4% и 3,6% соответственно).

В мае 2025 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,7%, непродовольственных товаров - 50,3% (в мае 2024 г. - 48,1% и 51,9% соответственно).

Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в розничной торговле, во II квартале 2025 г. по сравнению с предыдущим кварталом повысился и составил (-3%).

Оборот общественного питания в мае 2025 г. составил 351,0 млрд рублей, или 111,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2025 г. - 1 624,4 млрд рублей, или 108,3%.

В мае 2025 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 609,8 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к маю предыдущего года, в январе-мае 2025 г. - на 7 946,0 млрд рублей.

Оборот оптовой торговли в мае 2025 г. составил 12 184,1 млрд рублей, или 92,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2025 г. - 63 074,4 млрд рублей, или 96,7%. На долю субъектов малого предпринимательства в мае 2025 г. приходилось 27,7% оборота оптовой торговли.

В мае 2025 г. оборот оптовой торговли на 77,8% формировался организациями оптовой торговли (в мае 2024 г. - на 75,8%), оборот которых составил 9 480,6 млрд рублей, или 94,9% (в сопоставимых ценах) к маю 2024 года.

Экспорт России, по данным Банка России, в январе-апреле 2025 г. составил 129,3 млрд долларов США, или 95,1% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 89,8 млрд долларов, или 100,5%.

Потребительские цены

В мае 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 101,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2025 г. составил 100,6% с начала года - 103,4% (в мае 2024 г. - 100,9%, с начала года - 103,4%).

В мае 2025 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в мае 2024 г. - на 0,4%). Цены на непродовольственные товары в мае 2025 г. снизились на 0,1% (в мае 2024 г. увеличились на 0,5%). Цены и тарифы на услуги в мае 2025 г. выросли на 1,3% (в мае 2024 г. - на 1,5%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2025 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 98,7%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,7%, в обрабатывающих производствах - 99,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 99,9%.

В мае 2025 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,8%, в том числе в растениеводстве - 97,1%, в животноводстве - 100,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2025 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Уровень жизни населения

Заработка плата. Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций в апреле 2025 г. составила 97 375 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,3%.

Пенсии. В мае 2025 г. средний размер назначенных пенсий составил 23 453 рубля и по сравнению с маев 2024 г. увеличился на 11,9%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2025 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в мае 2025 г. составил 61,6%.

Среди занятых доля женщин в мае составила 48,9%. Уровень занятости сельских жителей (57,0%) ниже уровня занятости городских жителей (63,1%).

Безработица. В мае 2025 г. 1,7 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2025 г. составил 2,2% (без исключения сезонного фактора).

Средняя продолжительность поиска работы безработными в мае 2025 г. у женщин составила 4,9 месяца, у мужчин - 5,1 месяца.

Выводы:

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,7%, в январе-мае 2025 г. - 101,4%.

- Индекс промышленного производства в мае 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-мае 2025 г. - 101,3%.
- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,9%, в январе-мае 2025 г. - 97,3%.
- Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в январе-мае 2025 г. - 104,2%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2025 г. составил 1 376,5 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2025 г. - 5 766,6 млрд рублей, или 105,5%.
- В мае 2025 г. в России возведено 582 многоквартирных дома, всего построено 67,5 тыс. новых квартир. В январе-мае 2025 г. возведено 3,3 тыс. многоквартирных домов, всего построено 458,3 тыс. новых квартир.
- Оборот розничной торговли в мае 2025 г. составил 4 964,5 млрд рублей, или 101,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2025 г. - 23 892,7 млрд рублей, или 102,3%.
- Оборот оптовой торговли в мае 2025 г. составил 12 184,1 млрд рублей, или 92,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2025 г. - 63 074,4 млрд рублей, или 96,7%. На долю субъектов малого предпринимательства в мае 2025 г. приходилось 27,7% оборота оптовой торговли.
- В мае 2025 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 99,9%, услуги - 101,3%.
- Заработка плата. Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций в апреле 2025 г. составила 97 375 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 15,3%.
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2025 г. составила 76,2 млн человек, из них 74,5 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 1,7 млн человек - как безработные.

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <https://78.rosstat.gov.ru/>

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе-мае 2025 года по сравнению с январем-маем 2024 года составил 106,8%, в мае 2025 года по сравнению с маев 2024 года - 104,0%, по сравнению с апрелем 2025 года - 94,9%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе-мае 2025 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 84,8% продукции в промышленности (В, С, D, Е).

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе-мае 2025 года объем работ составил 223,5 млрд рублей, индекс физического объема к январю-маю 2024 года – 106,7%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-мае 2025 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 177,4 млн рублей, индекс физического объема к январю-маю 2024 года составил 71,1%.

В январе-мае 2025 года за счет нового строительства и реконструкции введен в действие 71 объект производственных мощностей и социальной инфраструктуры, отдельные виды которых представлены в таблице.

Ввод в действие жилых домов в январе-мае 2025 года составил 1114,1 тыс. м², что на 9,5% меньше, чем в январе-мае 2024 года. Введено в эксплуатацию 111 жилых домов, населением построено 560 индивидуальных жилых домов.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе-мае 2025 года являются Красногвардейский район – 165,8 тыс. м² и Пушкинский район – 133,4 тыс. м².

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-мае 2025 года составил 815,3 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2024 года на 6,7%.

За январь-май 2025 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 10,7 млн тонн грузов, что на 21,0% больше, чем в январе-мае 2024 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 7,9 млн тонн грузов (на 29,2% больше).

За январь-май 2025 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 296,4 млн пассажиров, что на 2,5% больше уровня января-мая 2024 года. Пассажирооборот увеличился на 4,6% и составил 2108,9 млн пасс-км.

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе-мае 2025 года составил 9258,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 6,9% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2025 года – 1611,2 млрд рублей, что на 1,8% больше, чем в мае 2024 года.

Оборот розничной торговли в январе-мае 2025 года составил 1228,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2025 года, соответственно, 249,9 млрд рублей (на 2,7% меньше).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-мае 2025 года составил 40%, в январе-мае 2024 года – 36%, непродовольственных товаров – 60% (64%).

Оборот общественного питания в январе-мае 2025 года составил 134,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 5,9% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2025 года, соответственно, 30,4 млрд рублей (на 11,2% больше).

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе-мае 2025 года составил 451,6 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-маем 2024 года на 3,8%.

Потребительские цены

В мае 2025 года плодоовощная продукция подешевела на 2,4%, в том числе помидоры свежие – на 17,7, чеснок – на 4,6, при этом капуста белокочанная свежая подорожала на 13,9, свёкла столовая – на 13,8%.

Овощи натуральные консервированные, маринованные, кофе натуральный в зернах и молотый стали дороже на 3,8%, кексы, рулеты – на 3,3%.

Снижение цен отмечалось на вермишель – 4,6%, яйца куриные – 3,1, конфеты шоколадные натуральные и с добавками, сырки творожные, глазированные шоколадом – 2,5%.

В мае 2025 года рост цен отмечался на санаторно-оздоровительные услуги, проезд в поездах дальнего следования – на 8,0%, экскурсионные услуги – на 7,4, услуги гостиниц – на 3,6, проезд в такси – на 2,3%.

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2025 года по сравнению с апрелем 2025 года составил 100,3%, из него в обрабатывающих производствах – 100,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 100,1%

Занятость и безработица

В апреле 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1677 тыс. человек. В структуре работающих 93,1% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 4,7% от общего числа работающих.

К концу мая 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 14,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 9,0 тыс. человек, в том числе 7,3 тыс. человек получали пособие по безработице.

В мае 2025 года статус безработного получили 1,9 тыс. человек (на 46 человек или на 2,5% больше, чем в мае 2024 года). Размеры трудоустройства безработных в мае 2025 года были на 0,1 тыс. человек или на 9,3% меньше, чем в аналогичном периоде 2024 года, и составили 0,7 тыс. человек.

Заработка плата

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2025 года, составила 117690 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2025 года составила 98,8% к уровню марта 2025 года и 103,0% – к уровню апреля 2024 года.

Финансы организаций

В январе-апреле 2025 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций сложился в сумме 791,1 млрд рублей, что в 2,5 раза больше, чем за соответствующий период 2024 года.

В январе-апреле 2025 года удельный вес убыточных организаций составил 27,4%, по сравнению с январем-апрелем 2024 года число убыточных организаций увеличилось на 182 единицы или на 18,7%, сумма убытка уменьшилась на 69,4%.

На 1 мая 2025 года суммарная задолженность организаций по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 29378,5 млрд

рублей, из нее просроченная – 617,4 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 апреля 2025 года – 2,1%).

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе–мае 2025 года по сравнению с январем–маем 2024 года составил 106,8%, в мае 2025 года по сравнению с маем 2024 года – 104,0%, по сравнению с апрелем 2025 года – 94,9%.
- По виду деятельности "строительство" в январе–мае 2025 года объем работ составил 223,5 млрд рублей, индекс физического объема к январю–маю 2024 года – 106,7%. Ввод в действие жилых домов в январе–мае 2025 года составил 1114,1 тыс. м², что на 9,5% меньше, чем в январе–мае 2024 года. Введено в эксплуатацию 111 жилых домов, населением построено 560 индивидуальных жилых домов.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга, в январе–мае 2025 года составил 815,3 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2024 года на 6,7%.
- Оборот оптовой торговли в январе–мае 2025 года составил 9258,3 млрд рублей, что на 6,9% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года.
- Оборот розничной торговли в январе–мае 2025 года составил 1228,6 млрд рублей, что на 1,2% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2025 года по сравнению с апрелем 2025 года составил 100,3%.
- В апреле 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1677 тыс. человек.
- В мае 2025 года статус безработного получили 1,9 тыс. человек, что на 2,5% больше, чем в мае 2024 года.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2025 года, составила 117690 рублей.
- В январе–апреле 2025 года удельный вес убыточных организаций составил 27,4%, по сравнению с январем–апрелем 2024 года число убыточных организаций увеличилось на 182 единицы или на 18,7%.

9.3. ОБЗОР РЫНКА ПАРКИНГОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источники информации: <https://www.novostroy-spb.ru/>, <https://spbhomes.ru/>, <https://kf.expert/>,
<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 комфорtnого 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.

Строительство паркингов в жилых комплексах — это не просто дополнительная опция, а обязанность застройщиков, продиктованная градостроительными нормами и требованиями к инфраструктуре. Однако, как показывает практика, это обязательство зачастую становится для девелоперов скорее нагрузкой, чем выгодным вложением.

По словам коммерческого директора ГК «Полис» Яны Вирченко, себестоимость машино-места в подземном паркинге сегодня составляет около 1,5 млн рублей. «Эта цифра складывается из стоимости земельного участка, затрат на строительство, инженерные коммуникации, системы вентиляции, пожарную безопасность и другие технические требования. Однако, как отмечают эксперты, продать машино-место по себестоимости удается далеко не всегда».

Генеральный директор агентства недвижимости «КВС» Анжелика Альшаева замечает: «Проблема паркингов в новостройках — это не только вопрос экономики, но и социальный аспект. С одной стороны, застройщики вынуждены нести убытки, с другой — жильцы сталкиваются с нехваткой мест для парковки или их высокой стоимостью. Решение этой проблемы требует комплексного подхода, включающего как изменения в нормативной базе, так и поиск новых форматов взаимодействия между девелоперами, государством и покупателями».

По ее словам, в проектах бизнес-класса и выше покупатели готовы платить за комфорт и безопасность, поэтому паркинги там окупаются. «Однако в сегменте комфорт-класса ситуация иная. Целевая аудитория таких проектов более чувствительна к ценам, и зачастую покупатели предпочитают сэкономить, оставляя автомобили на улице или ища альтернативные варианты. В результате застройщики вынуждены продавать машино-места с дисконтом, иногда даже ниже себестоимости, что приводит к убыткам», — отмечает она.

Вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI Михаил Гущин слова коллег подтверждает: «Надо понимать, что девелоперы не зарабатывают на парковочных местах, продавая их по себестоимости, а иногда даже ниже себестоимости. То количество парковочных мест, которое застройщик обязан обеспечивать исходя из действующих нормативов градостроительного проектирования, по факту приходится продавать достаточно долго. Редко бывает так, что их раскупают до завершения строительства. Часто продажи могут продолжаться еще в течение 1,5–2 лет после ввода объекта».

Эксперт полагает, что так происходит потому, что потребитель в России еще не привык покупать парковочное место, считая, что это «дорого», «не нужно», что проще и привычнее ставить машину где-то на улице, во дворе, под окнами. «Хотя это чревато и проблемами с безопасностью, и ухудшением эстетики среды. С этим часто связаны проблемы проектов, где нет концепции закрытого двора. Мы все видели, как такие дворы оказываются полностью заставлены автомобилями», — говорит господин Гущин.

Цены и спрос

Оборудованные (многоэтажные) паркинги при жилых домах остаются малопривлекательным для инвестиций инструментом. Как подсчитали аналитики, рост цены на машино-место за последние два года составил 13%. Это существенно меньше подъема, продемонстрированного жилой недвижимостью. Однако сейчас Минстрой занят разработкой новых нормативов, которые могут серьезно сократить количество мест для парковки автомобилей у ЖК. Это в перспективе может поднять привлекательность покупки машино-мест в многоэтажных стоянках, полагают эксперты.

Как подсчитали в NF Group, по итогам 2024-го средняя стоимость машино-места в жилых комплексах Санкт-Петербурга составила 1,62 млн рублей, за два года показатель увеличился на 13%. При этом в новостройках бизнес-класса средняя стоимость машино-

места — 1,91 млн руб., а в новостройках массового спроса — 1,59 млн. Машино-места в элитных домах не были представлены в открытой продаже.

«В случае элитных жилых комплексов наличие паркинга является неотъемлемым атрибутом, который может стать решающим фактором при выборе ЖК и принятии решения о покупке квартиры покупателем. Среди особенностей паркингов в элитных домах можно выделить их наполнение: наличие зарядок для электромобилей, автомойки, комнаты для отдыха водителей и др. Для экономии времени владельца автомобиля могут предоставляться услуги специалистов из службы парковки», — говорит аналитик-консультант NF Group в Санкт-Петербурге Ксения Федорова.

Для покупателей массового жилья приобретение машино-места, как правило, не является первостепенным вопросом. В то же время на фоне роста в последние годы популярности концепции «двор без машин» востребованность оборудованных паркингов увеличивается.

Коммерческий директор холдинга РСТИ Екатерина Немченко рассказала, что около 20% покупателей-автовладельцев приобретают машино-места одновременно с квартирой, но большинство все же откладывают покупку машино-места ближе к вводу объекта в эксплуатацию. По ее словам, количество машино-мест в паркинге зависит от требований проекта планировки территории (ППТ), класса дома, квартиографии и т. д. В проектах масс-маркет доля обеспеченности машино-местами — около 20% от числа квартир, а в элитных проектах стремятся предусмотреть больше машино-мест. Как правило, владельцы многокомнатных квартир предпочитают иметь несколько машино-мест, говорит она.

Стоимость машино-мест в новостройках зависит от класса объекта, его обеспеченности машино-местами, спроса, особенностей самого машино-места (например, размера) и может доходить до нескольких миллионов рублей. «В объектах РСТИ комфорт класса средняя стоимость машино-места — 750–900 тыс. рублей, а в премиальном проекте — 3,2–3,7 млн».

Если говорить о стоимости подземных встроенных паркингов, то их строительство затратно и добавляет веса в себестоимость строительства. Но отказаться от их создания нельзя: это важная опция для современного жилья. В тренде оборудовать машино-места электрозарядным устройством для электромобилей, выделять место для pit-stop-станции, организовывать мойку. Застройщики предпочитают продавать машино-места, а не сдавать в аренду. Есть примеры инвестиционных сделок с машино-местами в паркинге для последующей сдачи. Срок окупаемости таких вложений — 10–12 лет.

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).

Для покупателей элитного жилья наличие оборудованного паркинга в жилых комплексах является важным фактором, который может повлиять на решение о покупке квартиры. По мере снижения класса жилья вопрос приобретения машино-места зачастую отодвигается на второй план, что отражается на обеспеченности жилых комплексов машино-местами.

В число лидеров по обеспеченности машино-местами вошли: комплекс апартаментов ChevalCourt — 2,7 машино-места на апартамент, DelArte — 2,5 машино-места на апартамент и VillaMarina — 2,3 машино-места на квартиру, что обусловлено высоким классом объектов.

В числе особенностей, получивших распространение в паркингах всех классов жилья, можно выделить: усиление сигналов мобильной связи, wi-fi, оснащение зарядными станциями для электромобилей, а также оборудование кладовых помещений.

В высококлассном жилье девелоперы нередко включают в проект паркингов «фишки» для обеспечения максимального комфорта жителей. Так, например, механизированная парковка представлена в элитных комплексах «Приоритет», «Крестовский IV», ChevalCourt. Служба парковки автомобилей реализована в элитном ЖК One Trinity Place. Также к особенностям наполнения паркингов в ЖК элит- и бизнес-классов можно отнести оснащение автомойкой и предоставление услуг клининга, оборудование зон отдыха для личных водителей.

Перспективы

Генеральный директор агентства недвижимости «КВС» Анжелика Альшаева утверждает: «Чтобы снизить нагрузку на застройщиков и сделать паркинги более привлекательными для покупателей, можно, например, как в Москве, разработать более гибкие нормативы по количеству машино-мест в зависимости от локации и инфраструктуры района».

Вероятнее всего, нормативы и правда станут гибче. Минтранс в прошлом году предложил разработать новые правила размещения парковок у жилья эконом-класса. Минстрой должен завершить эту работу к концу 2025 года.

В 2026-м могут вступить в силу новые нормы, которые изменят способ взаимодействия с парковочными местами. Во-первых, будет вводиться гибкое нормирование машино-мест в зависимости от типа дома. Во-вторых, возможен запрет на парковку на некоторых дворовых территориях (продвижение концепции двора без машин). В-третьих, усилится контроль за парковкой в зеленых зонах, вырастет собираемость штрафов.

Ранее такое нормирование было, но касалось только Москвы. Так, в жилых объектах нормирование исходило из метража и зависело от того, на чьи средства строился дом. В многоквартирных домах, которые возводятся за счет средств столицы, норма была одно место на 90 кв. м. Если ЖК построен на средства внебюджетные, то норма более гибкая — одно на 80 кв. м. Однаковые параметры для жилой и коммерческой застройки.

Таким образом, даже по документам не каждый собственник квартиры мог рассчитывать на машино-место (коэффициент примерно 0,7). Девелоперы в проектах комфорт-класса исходят из половинного норматива: грубо говоря, 100 парковочных мест на 200 квартир. В ЖК бизнес-класса и выше, разумеется, нормативы сдвинуты в сторону нескольких автомобилей на квартиру. И напротив, для ЖК эконом-класса строительство подземных парковок нерентабельно, но и конкуренция за место значительно возрастает».

Отсюда следует процветание такого бизнеса, как сдача машино-места в аренду. Последнее, возможно, с ужесточением правил станет более востребованным в 2026 году и в Санкт-Петербурге.

«К примеру, сейчас для одного комплекса экономкласса предусмотрено 0,1 машино-места на квартиру, а для более дорогого — 1:1. Новый стандарт, который будет разработан, позволит

отойти от этого принципа и выбирать число парковок по ситуации. Минстрою поручено изменить нормы для всех регионов к декабрю 2025-го. А в 2025 году тенденция будет к росту цен на аренду машино-мест на фоне ожидания изменений», - заключает управляющий партнер аналитического агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева.

Ниже приведены примеры предложений по продаже машино-мест в подземных паркингах Петроградского и Василеостровского районов Санкт-Петербурга.

Таблица 7. Примеры предложений по продаже машино-мест в подземных паркингах Петроградского и Василеостровского районов Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб. кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Остров Декабристов, наб. Реки Смоленки, 3к2	18,0	2 200 000	122 222	https://spb.cian.ru/sale/commercial/287036746/
2	Санкт-Петербург, Петроградский район, муниципальный округ Аптекарский Остров, ЖК Сканди Клуб	16,4	2 300 000	140 244	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_7542083882
3	Санкт-Петербург, пр-т Медиков, 10к1	15,0	2 200 000	146 667	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_3237366985
4	Санкт-Петербург, пр-т Медиков, 10к1	15,0	2 000 000	133 333	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7266940667
5	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Барочная ул., 12	18,0	2 500 000	138 889	https://spb.cian.ru/sale/commercial/312585645/
6	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, просп. Медиков, 10к1	15,0	1 990 000	132 667	https://spb.cian.ru/sale/commercial/295962033/
7	Санкт-Петербург, Аптекарский пр-т, 18	10,0	1 350 000	135 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_10_m_2124328865
8	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Морской, ул. Нахимова, 11к2	13,0	1 700 000	130 769	https://spb.cian.ru/sale/commercial/310855879/

Стоимость машино-мест в подземных паркингах Петроградского и Василеостровского районов Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 122 222 до 146 667 руб./кв. м. Следует отметить, что для мотивации к совершению сделки продавец может предоставить покупателю так называемую «скидку на торги».

Ценообразующие факторы

При продаже машино-мест 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 машино-места на первом этаже, далее по мере снижения спроса следуют машино-места на 2 этаже, наименее востребованы машино-места 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 доля стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 8. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость машино-мест

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 «РостЭкспертооценка»

Скидка на торг

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.

Скидка на торг при продаже машино-мест согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2025 г.³ составляет от 3% до 8%.

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3738-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2025>

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2025

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.04.2025 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделки купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завышает цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продаются по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала **Statrielt**, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,95	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий,

Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 5. Значение скидки на торг

Коммунальные расходы

Эксплуатация подземного паркинга требует определенных коммунальных расходов, которые могут включать в себя:

Электроэнергия для освещения и обеспечения работы систем вентиляции и кондиционирования воздуха.

Водоснабжение и канализация для обслуживания сантехнических узлов и противопожарного оборудования.

Обслуживание лифтов, эскалаторов и других инфраструктурных устройств.

Уборка и содержание в чистоте помещений и территорий паркинга.

Платежи за коммунальные услуги (на отопление, освещение и прочие нужды) для владельца подземного паркинга составляют в среднем 2–2,5 тыс. рублей в месяц⁴.

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.

⁴ <https://www.kommersant.ru/doc/3977404>

В отличие от квартир паркинги еще на начальной стадии строительства предлагаются по цене, приближенной к готовому, при этом основной спрос на паркинги реализуется уже ближе к сдаче дома.

В ЖК эконом- и комфорт-классов средняя стоимость машино-места составляет 1,2 млн рублей, в новостройках бизнес-класса – 2,03 млн рублей, в элитных ЖК – от 2,1 млн рублей.

В числе особенностей, получивших распространение в паркингах всех классов жилья, можно выделить: усиление сигналов мобильной связи, wi-fi, оснащение зарядными станциями для электромобилей, а также оборудование кладовых помещений.

Себестоимость машино-места в подземном паркинге сегодня составляет около 1,5 млн рублей. Эта цифра складывается из стоимости земельного участка, затрат на строительство, инженерные коммуникации, системы вентиляции, пожарную безопасность и другие технические требования. Однако, как отмечают эксперты, продать машино-место по себестоимости удается далеко не всегда.

По итогам 2024-го средняя стоимость машино-места в жилых комплексах Санкт-Петербурга составила 1,62 млн рублей, за два года показатель увеличился на 13%. При этом в новостройках бизнес-класса средняя стоимость машино-места – 1,91 млн руб., а в новостройках массового спроса – 1,59 млн

Стоимость машино-мест в подземных паркингах Петроградского и Василеостровского районов Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 122 222 до 146 667 руб./кв. м. Следует отметить, что для мотивации к совершению сделки продавец может предоставить покупателю так называемую «скидку на торги».

Скидка на торги при продаже машино-мест согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2025 г. составляет от 3% до 8%.

10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

- Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;
- Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;
- Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;
- Группа принципов, отражающая наиболее эффективное использование объектов.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

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

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

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

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

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

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

При нарушении условий равновесия собственность становится «неулучшенной» или «сверхулучшенной».

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

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

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, характер которых не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

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

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

жилое;

офисное;

торговое;

производственно-складское;

машино-места.

Физическая возможность

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

Объект оценки представляет собой отдельное машино-место, площадь которого не позволяет использовать его под производственно-складские цели, так как она не достаточна для организации полноценного производства или склада, кроме этого она не обособлена. Использование объекта оценки под жилое, офисное, торговое назначение не представляется возможным из-за низкого уровня инсоляции и отсутствия обособленности данного помещения.

Вывод: для объекта оценки физически возможным является вариант использования объекта в качестве машино-места.

Юридическая правомочность

Согласно данным выписки из ЕГРН, назначение объекта оценки - нежилое, как следствие, жилая функция будет противоречить действующему 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 арендаемым 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 объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае объект оценки располагается в окружении многоэтажных и среднеэтажных жилых домов. В Санкт-Петербурге наблюдается недостаток парковочных мест.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объекта – средняя, интенсивность транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшей крупной транспортной магистрали – Петровскому проспекту – средняя. Объект расположен на крупной транспортной магистрали – Петровском проспекте. Доступность объекта автомобильным транспортом нормальная.

Для объекта оценки в качестве возможных вариантов в соответствии с критериями, указанными выше, был выделен один вариант использования: в качестве машино-мест, который является максимально эффективным.

Вывод: учитывая перечисленные выше факторы, наиболее эффективным является использование объекта оценки в качестве паркинга (машино-места).

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с дилерского рынка), цена в пределах 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 представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

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

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

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

Оцениваемые объекты представляют собой нежилые встроенные помещения. Пересчет стоимости, полученной в рамках затратного подхода, через ее удельные показатели при оценке встроенных помещений приводит к возникновению погрешности, иногда довольно значительной. Возникновение погрешности вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений.

Помимо этого:

применение затратного подхода возможно только при наличии большого количества различного рода информации по зданию (технический паспорт на здание, экспертиза технического состояния, поэтажные планы, ведомость помещений и их площадей т. д.), которая в полном объеме не была предоставлена Оценщику;

в случаях, когда объектом оценки выступает встроенное помещение, земельная составляющая затратного подхода также не может быть учтена с достаточной точностью; при применении затратного подхода невозможно провести корректировку на расположение помещения в здании, так как стоимость прав на землю распределяется между встроенными помещениями пропорционально их доле в общей площади здания, а доказать, что стоимость строительства 1 кв. м помещения на 1-м этаже, больше, чем, например, на 3-м невозможно.

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

Вывод: Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода для определения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

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

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

активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

Машино-места традиционно приобретаются и используются для собственных нужд. Рынок аренды подобных объектов существует, но подобные объекты приобретаются собственниками не для ведения бизнеса, а для личного пользования. Таким образом, 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 машино-места отражает расчет стоимости методами сравнительного подхода.

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

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

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта-аналога к объекту оценки».

- Корректировки производятся в следующей последовательности:
 - в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
 - во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

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

Методы расчета

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

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

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов и их описание

Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в обзоре рынка машино-мест Санкт-Петербурга (раздел 9.3 настоящего отчета).

При подборе объектов-аналогов Оценщик предъявлял следующие требования: машино-место должно располагаться в подземном паркинге Петроградского или Василеостровского районов Санкт-Петербурга, площадь машино-места должна быть от 14 кв. м до 18 кв. м, состояние объекта «нормальное».

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

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет – страниц приведены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 9. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации	-	https://spb.cian.ru/sale/commercial/312585645/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/295962033/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7266940667
Контактная информация	-	8 911 931-61-35	8 968 189-59-40	8 958 419 80 02
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 5, строение 1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Барочная ул., 12	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, просп. Медиков, 10к1	Санкт-Петербург, пр-т Медиков, 10к1
Район	Петроградский	Петроградский	Петроградский	Петроградский
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	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Общая площадь, кв. м	14,8	18,0	15,0	15,0
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Тип паркинга	подземный	подземный	подземный	подземный
Тип доступа	охраняемый	охраняемый	охраняемый	охраняемый
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет
Стоимость по объявлению	-	2 500 000	1 990 000	2 000 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв. м	-	138 889	132 667	133 333

Описание проведенных корректировок

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

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

Группы элементов сравнения

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

Корректировка на передаваемые права на объект

На все представленные объекты-аналоги передается право собственности. На объект оценки также передается право собственности. Различий между объектом оценки и объектами-аналогами по данному ценообразующему фактору нет. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

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

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

Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также возможное изменение цены в результате торга между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

Корректировка на условия сделки принятая по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2025 г.⁵

← Excel     [https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/...](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/)

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2025

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.04.2025 г.)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завышает цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продаются по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала *Statrielt*, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,96	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,95	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные;
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД, г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москва и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 6. Скидка на торг

Скидка на торг была принята на уровне нижней границы, равной 8%. Применение нижней границы диапазона связано со сложившейся неблагоприятной обстановкой в экономике страны, что приводит к снижению покупательской способности.

Корректировка на дату сделки

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

Ниже в таблице 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	-	138 889	132 667	133 333
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	-	138 889	132 667	133 333
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный	-	138 889	132 667	133 333

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3738-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2025>

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
удельный показатель стоимости, руб. /кв. м				
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %	-	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	-	127 778	122 053	122 667
Дата предложения	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м	-	127 778	122 053	122 667
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м	1 группа корректировок	127 778	122 053	122 667

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Основываясь на позиционировании объекта оценки, а также учитывая данные обзора рынка паркингов (машино-мест), Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- местоположение;
- тип паркинга;
- этаж;
- общая площадь;
- состояние;
- наличие грузоподъемного оборудования;
- инженерно-техническое обеспечение.

Оценщик не проводил корректировки по факторам «тип паркинга», «состояние», «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. Ниже приведена карта расположения объекта оценки и объектов-аналогов.

Далее представлена корректировка по фактору «местоположение» в зависимости от района города, согласно данным Справочника оценщика недвижимости⁶.

⁶ «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023

Отношение удельных цен/арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Центр города	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87
Индивидуальные жилые дома	0,80	0,78
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,80	0,79
Окраины города	0,74	0,72
Промзоны	0,77	0,75
Зоны автомагистралей	0,82	0,80
		0,83

Рисунок 7. Корректирующие коэффициенты по фактору «местоположение»

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга и сопоставимы по характеристикам ближайшего окружения и застройки, уровню инвестиционной привлекательности, транспортной доступности. 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, обратныйциальному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле:

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

Где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены в таблице ниже.

⁷ www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 11. Проведение корректировок и расчет стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 5, строение 1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Барочная ул., 12	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, просп. Медиков, 10к1	Санкт-Петербург, пр-т Медиков, 10к1
Характеристика местоположения по Лейферу	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Высотная (многоквартирная) жилая застройка
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Изменение, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет
Изменение в %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	2 группа корректировок	127 778	122 053	122 667
Абсол. валовая коррекция (АВК)	-	0,0%	0,0%	0,0%
1/(1+АВК)	-	1,000	1,000	1,000
Весовые коэффициенты	-	0,33	0,33	0,33
Стоимость объекта оценки, руб./кв. м				124 166
Стоимость объекта оценки, руб.				1 837 656

*Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:
1 837 656 руб. или 124 166 руб./кв. м с НДС.*

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

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

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

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

Применимость подхода к оценке данных объектов согласно цели оценки.

Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения.

Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов.

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

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

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

Таблица 12. Результаты расчетов различными подходами

Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадь 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926	Не применялся	1 837 656	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Итоговые значения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки приведены в следующей таблице.

Таблица 13. Согласование результатов оценки

Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. без НДС	НДС (20%), руб.
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадью 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926	1 837 656	1 837 656	1 840 000,00	1 533 333,33	303 333,33

Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения (машино-места), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадью 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926 (оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 24 июля 2025 года составляет:

1 840 000,00

(Один миллион восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек с учетом НДС или

1 533 333,33

**(Один миллион пятьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля, 33 копеек
без учета НДС**

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;

произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным мнением и выводами Оценщика;

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом рассмотрения 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;

настоящий Отчет составлен в соответствии с:

- Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

- Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции).

все материалы, являющиеся основанием для проведения оценки и использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения (машино-места), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский пр-кт, д. 5, стр. 1, площадью 14,8 кв. м, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926 (оцениваемые имущественные права на объект оценки - право собственности без учета обременения в виде доверительного управления), по состоянию на 24 июля 2025 года составляет:

1 840 000,00

(Один миллион восемьсот сорок тысяч) рублей 00 копеек с учетом НДС или

1 533 333,33

**(Один миллион пятьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля, 33 копеек
без учета НДС**

Оценщик

ООО «РостЭкспертОценка»



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

Киселев А. К.

Генеральный директор

ООО «РостЭкспертОценка»

Алексашин С.С.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
11. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (в действующей редакции).

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

Объект-аналог № 1

Объект-аналог № 2

<https://spb.clan.ru/sale/commercial/295962033/>

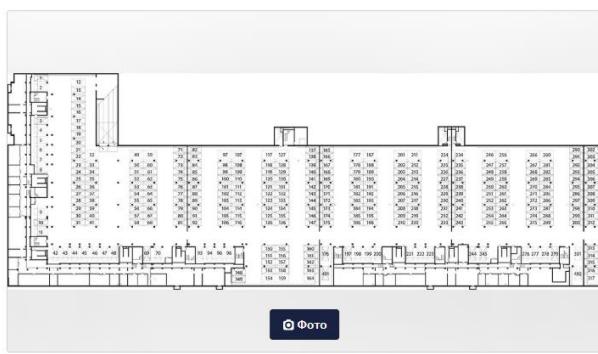
Обновлено: 8 июня, 17:24 859 просмотров, 8 за сегодня, 357 уникальных с марта 2024

Продается машиноместо, 15 м²

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, просп. Медиков, 10к1 [На карте](#)

0 Питерградская 15 мин. 0 Лесная 4 мин. 0 Горьковская 5 мин.

 Пожаловаться



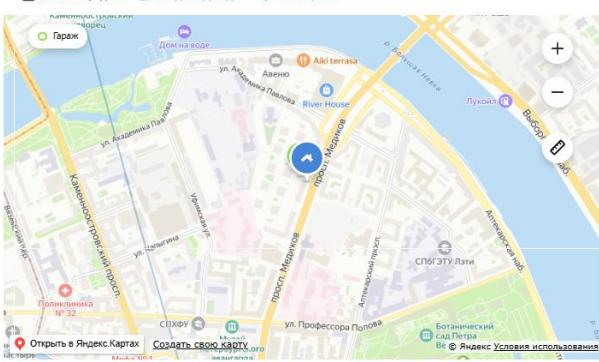
 Площадь 15 м²

 Парковка Подземная

 Тип Машиноместо

Продается стандартное парковочное место 287 в подземном паркинге "Европа-Сити".
Есть другие места рядом.
Цена действует в июне-июле 2025г.

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)



1 990 000 ₽ 

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 930 300

Цена за метр 132 667 ₽/м²

+7 981 944-68-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 СОБСТВЕННИК
ID 15075108

Представил паспорт

Напишите свою цену

Например, 1 930 300

Цена за метр 132 667 ₽/м²

+7 981 944-68-80

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 СОБСТВЕННИК
ID 15075108

Представил паспорт

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_7266940667?context=H4sIAAA...

Машиноместо, 15 м² **2 000 000 ₽**



8 958 419-80-02

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

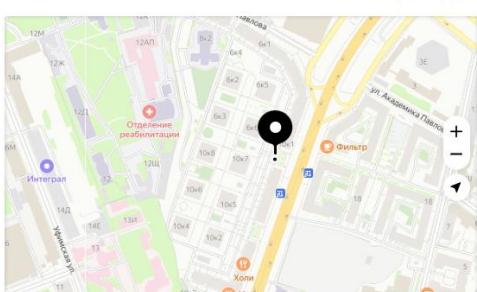
Аренда недвижимости
Агентство
На Авито с марта 2023
Реквизиты проверены

О гараже

Площадь: 15 м² Охрана: Да
Тип машиноместа: Подземный паркинг

Расположение

Санкт-Петербург, пр-т Медиков, 10к1
• Петроградская 11-15 мин.
• Чёрная речка 21-30 мин. • Лесная 21-30 мин.



Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Аренда недвижимости
Агентство
На Авито с марта 2023
Реквизиты проверены

Описание

В продаже парковочное место №281 (стандартное) в ГСК "Европа Сити"
Продажа от собственника.

№ 7266940667 - 6 июля в 17:25 · 417 просмотров (+0 сегодня)

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





ИНГОССТРАХ

наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

9.1. Страховыми случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред (убытки), причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент поступления имущественной претензии Третьего лица (Выгодоприобретателя) о возмещении причиненного вреда (убытков) впервые заявленной Страхователю в течение периода страхования.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ

10.1 Исключения из страхового покрытия применяются в соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.1. Исключения из страхового покрытия применяются в соответствии с азбукой Правил страхования.
10.2. По настоящему Договору не является страховым случаем возникновение обязанности Страхователя
10.2.1. возместить вред (убытки), причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем

10.2.1. возмещение вреда (убытков), причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости;

10.2.2. по возмещению вреда (убытков), причиненных Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися оценщиками, заключившими со Страхователем трудовых договор, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими Застрахованную деятельность от имени Страхователя за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

10.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда (убыков), о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

11.1.1. Расходы на возмещение вреда (убытков), причиненного имущественным интересам Третьих лиц (Выгодоприобретателей), а именно расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе материальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения стоимости объекта оценки;

11.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необязательны или были произведены для выполнения указаний Страховщика

такие расходы были неизходными или были произведены для выполнения указаний Страховщика.

11.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

11.2. Страхово-взыскование выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

11.3. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1 Настоящий Договор является офертой

12.2. Заявлением на страхование является информ

12.2. Свяжитесь с Страховщиком для получения информации, которую представитель Страхователя направил Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru.

успешной квалифицированной электронной подписи (УКЭП-УКЭП).
12.4. Договор заключается путем акцепта Страхователем настоящего Договора, подписанного Страховщиком. Акцептом настоящего Договора в соответствии со ст. 435, 438 ГК РФ является уплата Страхователем страховой премии в полном объеме в порядке и в сроки, установленные в настоящем Договоре.

12.5. В случае неуплаты страховой премии в установленные Договором порядок и сроки, договор страхования считается незаключенным, и Страховщик не несет никаких обязательств по нему. В случае неуплаты страховой премии или уплаты не в полном объеме договор страхования признается незаключенным (неакцептованным Страхователем) и ответственности по нему Страховщик не несет. Ответственность Страховщика по настоящему договору страхования наступает только при условии уплаты страховой премии.

12.6. Срок действия оферты соответствует сроку оплаты страховой премии. В случае оплаты страховой премии за пределами срока, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, такое действие не может быть признано акцептом

12.7. Настоящий Договор подтверждает факт заключения договора страхования на основании предоставленной

Страхователем информации на условиях, изложенных в настоящем Договоре, а также в Правилах страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. Стороны признают, что вручение Правил страхования происходит путем их размещения на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenchikov_7.10.2024.pdf. Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ. Все условия врученных Правил страхования Страхователю разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема

ИНГОССТРАХ

страхового покрытия, и он подтверждает, что осуществил самостоятельный выбор страховой защиты. В случае если положения настоящего Договора отличаются от положений Правил страхования, применяются положения, изложенные в Договоре.

изложенные в Договоре.

12.8. Все сведения, указанные в настоящем Договоре, являются существенными и при их изменении необходимо уведомить СПАО «Ингосстрах». Уплачивая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять.

премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять. 12.9. Договор страхования считается заключенным с даты начала периода страхования, указанного в разделе «Период страхования» настоящего Договора при условии оплаты страховой премии в установленный настоящим Договором срок.

12.10. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.11.Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1 настоящего Договора.

12.12. По настоящему Договору предусматривается возможность досудебного (внесудебного) урегулирования страхового случая при подтверждении наступления ответственности Страхователя и установления размера вреда (убытков), подлежащего возмещению, на основании достигнутого соглашения между Страхователем, Страховщиком и Третьим лицом (Выгодоприобретателем). При недостижении соглашения по исполнению настоящего Договора спор передается на рассмотрение Арбитражного суда г. Москва в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.13. Заключая договор страхования, Страхователь подтверждает достоверность и полноту сообщенных им Страховщику сведений. Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в настоящем Договоре, информации которую представитель Страхователя направил Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru или ответе на письменный запрос Страховщика (при его наличии), при заключении и исполнении Договора страхования. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431 2, 944 ГК РФ.

12.14. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:

- Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме,

- Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре;
- Страхователь, являющийся индивидуальным предпринимателем, дает свое согласие на обработку Страховщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Правилами страхования.

Проверьте действительность данного
Договора страхования на сайте www.ingos.ru



СТРАХОВЩИК:

Подписано усиленной квалифицированной электронной подписью
представителя СПАО «Ингосстрах»

Оформлен на сайте www.ingos.ru

ИНГОСТРАХ
Просто быть уверенным

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-191-074117/24

«12» ноября 2024 года

г. Санкт-Петербург

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"**, именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-191-074117/24 от «29» мая 2024 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. По соглашению Сторон раздел «Страхователь» п.1.1 Договора страхования изложить в следующей редакции:

«ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"
ИНН 7841394645
199034, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ № 7, Линия 17-я В. О., д. 4-6
литера Е, помещ. 15Н/16Н, офис Т-242»

2. Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению не взимается.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
4. Остальные условия Договора остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «12» ноября 2024 года.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых один предназначается Страховщику и один – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"РОСТЭКСПЕРТОЦЕНКА"

От Страхователя: _____
Александра С.С., Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Романов В.И., Руководитель направления отдела страхования
ответственности Филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге, Доверенность № 1600450-191/24 от 23.04.2024



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Киселев Алексей Константинович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 781144986604

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

«05» мая 2022г., регистрационный № 010623

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

Выдано 05 мая 2022 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0003526 *

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-191-201061/24 от 16 декабря 2024 г.

г. Санкт-Петербург, Россия

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Киселев Алексей Константинович

Паспортные данные: серия 40 15 № 336817 выдан ТП № 54 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Невском р-не г. Санкт-Петербурга 13.08.2015
Адрес регистрации: 190000 г.Санкт-Петербург, ул.Народная, д.53, корп.2, кв.177
E-mail: kiselev.a@ros-eo.ru
Тел.: 79112567018

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге
197110 г.Санкт-Петербург, наб.Песочная, д.40

E-mail: prof-msk@ingos.ru

Тел.: +7(499)973-92-03

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):**

3.1. С «19» декабря 2024 г. по «18» декабря 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА.
ФРАНШИЗА:**

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей.
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей;
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере .
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 8 030,00 (восемь тысяч тридцать и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» декабря 2024 г.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен на основании устного заявления Страхователя и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение

9. СТРАХОВОЕ

ИНГОСТРАХ

Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Динец Милан Аркадьевич № 01DAE35A9161368000079110381D0002 действует до 31.07.2025
на основании МЧД № c1f5cc6-802c-464d-9882-0413f66b0d4b от 30.07.2024
Размещена в Едином блокчейн хранилище МЧД - распределенном реестре ФНС России
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 504100347286

ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

10.3. Все данные, указанные в настоящем Договоре, являются существенными и при их изменении необходимо уведомить Страховщика.

10.4. Уплачивая страховую премию, Страхователь выражает свое безоговорочное согласие заключить договор страхования на предложенных Страховщиком и указанных в настоящем Договоре и Правилах страхования условиях, с которыми он ознакомлен до момента оплаты страховой премии, а также подтверждает получение настоящего Договора и Правил страхования, обязуется их выполнять. Договор страхования считается заключенным с даты уплаты страховой премии, а действие страхования начинается не ранее, чем с даты, следующей за днем оплаты страховой премии в установленные Договором порядок и сроки, договор страхования считается незаключенным, и Страховщик не несет никаких обязательств по нему. В случае неуплаты страховой премии после указанного в настоящем Договоре срока, она подлежит возврату Страховщиком в полном объеме.

10.5. Вся информация, указанная в настоящем Договоре, в целях настоящего Договора является сведениями об обстоятельствах, сообщенных Страхователем и имеющих существенное значение для оценки страхового риска. Страхователь, уплачивая страховую премию по настоящему Договору, подтверждает, что информация (сведения, данные), указанная в настоящем Договоре, является полной и достоверной на дату заключения договора страхования, никакие сведения не были Страхователем утаяны или искажены.

10.6. Принимая настоящий Договор и уплачивая страховую премию, Страхователь также подтверждает, что:

- Правила страхования являются общедоступными и размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.ingos.ru/Upload/2019/insurance-rules/kb/pravila_otv_ocenshikov.pdf;
- Страхователь согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по почтовому адресу, адресу электронной почты, телефонам, указанным в настоящем Договоре;
- Страхователь дает свое согласие на обработку Страховщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Милан Аркадьевич Данин



ИНГОССТРАХ

Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью
Данин Милан Аркадьевич № 01DAE35A9161368000079116381D0002 действует до 31.07.2025
на основании МЧД № c1f5ccb6-8026-464d-9a82-0413fd6b0d4b от 30.07.2024
Размещена в Едином блочном хранилище МЧД - распределенном реестре ФНС России
ИНН доверителя: 7705042179, ИНН представителя: 504100347286

ИНГОССТРАХ

**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010623 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 010623 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Киселев Алексей Константинович
Паспортные данные: Сер. 4015 №336817 выдан ТП №54 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Невском р-не г. Санкт-Петербурга (ход подразделения - 780-054) 13.08.2015
Адрес регистрации: 193315, г. Санкт-Петербург, ул. Народная, д. 53, строение 2, кв.10ф. 177

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2.
Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., т.л. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «Альфа Страхование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15,
Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 788-08-88

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, заключенному договору 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 страховым случаем является 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 (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь из момента 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. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 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 Первый период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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 Страховая сумма (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 Рисков 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. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный-пер., д. 2а, ИНН 970115973). 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:

Киселев Алексей Константинович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:



С.Ю. Архангельский

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 047022-2

« 28 » февраля 2025 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Киселеву Алексею Константиновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » февраля 2025 г. № 393

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 2028 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047007-1

« 28 » февраля 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Киселеву Алексею Константиновичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » февраля 20 25 г. № 393

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 28 г.

16.3. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ																																			
(полное наименование органа регистрации прав)																																			
Раздел 1																																			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости																																			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости																																			
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Изменение</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(наименование объекта недвижимости)</td> </tr> <tr> <td>Лист №</td> <td>Раздела</td> <td>Всего листов раздела</td> <td>Всего листов</td> </tr> <tr> <td>24.09.2018</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер</td> <td colspan="2">78:07:0003152:2926</td> </tr> </table>				Изменение				(наименование объекта недвижимости)				Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов	24.09.2018	1	1	1	Кадастровый номер		78:07:0003152:2926													
Изменение																																			
(наименование объекта недвижимости)																																			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов																																
24.09.2018	1	1	1																																
Кадастровый номер		78:07:0003152:2926																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>78:07:0003152</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>12.02.2018</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 311-ММ</td> </tr> <tr> <td>Площадь, м²:</td> <td>14.8</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td>Назначение:</td> <td>Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td>Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:</td> <td>Этаж №: Подвал 2 уровень</td> </tr> <tr> <td>Вид жилого помещения:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость (руб.):</td> <td>2573120.30</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td>78:07:0003152:2154</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"</td> </tr> </table>				Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152	Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 311-ММ	Площадь, м ² :	14.8	Наименование:	Нежилое помещение	Назначение:	Нежилое помещение	Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №: Подвал 2 уровень	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	Особые отметки:	данные отсутствуют	Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152																																		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018																																		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют																																		
Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 311-ММ																																		
Площадь, м ² :	14.8																																		
Наименование:	Нежилое помещение																																		
Назначение:	Нежилое помещение																																		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №: Подвал 2 уровень																																		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют																																		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30																																		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154																																		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют																																		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют																																		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"																																		
Особые отметки:	данные отсутствуют																																		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"																																		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я. В.																																	
(полное наименование, должность)		(подпись, печать)																																	



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

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
24.09.2018	2	2	1
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2926		
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2926-78/031/2018-2 от 06.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (манино-мест) от 21.08.2018 №21/08-67ММ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1	вид	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	06.09.2018	
	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2926-78/031/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880. Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2;	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.	
(подпись/печать/отпечаток/оттиск)		(подпись/оттиск)	



Раздел 5

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

План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа))			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
24.09.2018	5	5	1
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2926	
Номер этажа (этажей). Этаж № Подвал 2 уровня.			
			
Масштаб:	200		

ВИДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Гарантия качества и достоверность

Грачева Я.В.



План расположения помещений, машинно-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(ПОД ОБЪЕКТА ПОДИМОСТИ)			
Лист № <u>_____</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выпущено:
<u>24.09.2018</u>			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2926		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровня



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Грачева Я.В.
(ПОДПИСЬ ПОДПИСЬНОГО ПОДСТОЯНИЯ)  (ПОДПИСЬ НА ДОКУМЕНТ) 

