

## ОТЧЕТ № 162 от 16 декабря 2022 года

Об оценке рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, 99-ММ. Имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременений в виде доверительного управления.

**ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»**

***ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ –***

***Рентная недвижимость»***

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»**

**г. Санкт-Петербург 2022**

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ. Имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременений 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-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ (имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременений в виде доверительного управления), по состоянию на 16 декабря 2022 года составляет:

**1 314 000,00**

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

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РосЭкспертОценка»:

С.С. Алексагин

---

## ОГЛАВЛЕНИЕ

---

1. Основные факты и выводы .....	5
2. Информация, содержащаяся в Задании на оценку .....	6
3. Применяемые стандарты оценки.....	8
3.1. Применяемые стандарты.....	8
3.2. Вид определяемой стоимости .....	9
4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....	12
4.1. Основные допущения .....	12
4.2. Особые допущения.....	13
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике .....	15
5.1. Сведения о Заказчике оценки .....	15
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе.....	15
5.3. Сведения о независимости.....	16
6. Общая информация .....	18
6.1. Основание для проведения оценки.....	18
6.2. Цель оценки .....	18
6.3. Дата оценки и дата осмотра .....	18
6.4. Дата составления и порядковый номер отчета.....	18
6.5. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекта оценки ...	18
6.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения .....	19
6.7. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки .....	20
7. Описание процесса оценки .....	21
7.1. Используемые термины и определения.....	21
7.2. Описание процесса оценки .....	23
8. Описание Объекта оценки .....	26
8.1. Описание местоположения объекта оценки .....	26
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	30
8.3. Балансовая стоимость объекта оценки.....	32
8.4. Информация о текущем использовании Объекта оценки .....	32
8.5. Позиционирование объекта оценки .....	32
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	33
9. Анализ рынка Объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	34
9.1. Макроэкономическая ситуация в России. ....	34
9.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга .....	41
9.3. Обзор рынка паркингов Санкт-Петербурга .....	43
10. Основные принципы оценки.....	50
11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	52
12. Выбор подходов к оценке .....	54
13. Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки .....	59

13.1.	Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	59
13.2.	Согласование результатов расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки .....	70
14.	Заявление о соответствии .....	72
15.	Список использованной литературы .....	74
16.	Приложения .....	76
16.1.	Приложение 1. Информация о подобранных аналогах .....	76
16.2.	Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	80
16.3.	Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком .....	87

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ. Имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременений 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 16 декабря 2022 г. по 15 июня 2023 г. включительно.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	99-ММ	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1	78:36:0536001:4205	Подвал	14,60	Не применялся	1 314 487	Не применялся

***Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ (имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременений в виде доверительного управления), по состоянию на 16 декабря 2022 года составляет:***

***1 314 000,00***

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

## 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 16.12.2022

Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Нежилое помещение (паркинг), расположенное по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Гореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ. Имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременений 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 объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости активов, определенной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	- предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки 16.12.2022 г.; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.
Дата оценки	По состоянию на 16.12.2022 года
Специальные допущения	Обременение объектов оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью оценки является переоценка объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ.
Иные существенные допущения	1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной. 2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. 3. Ни одна из частей Отчета об оценке не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 4. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста

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

	всего Отчета. 5. В Отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.
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	1. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. 2. Распространение и публикация отчета об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика, если это не предусмотрено договором на проведение оценки.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется в форме электронного документа на русском языке, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации
Форма предоставления итоговой стоимости	Результат оценки выражается в рублях, представлен в виде числа, являющегося результатом математического округления. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.
Специфические требования к отчету об оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200	Отсутствуют
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется

**От Заказчика**

ООО «УК «ДОХОДЪ» «ДУ» ЗПИФ недвижимости  
«ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»  
Генеральный директор

Подпись: \_\_\_\_\_

Бородатова М.В./



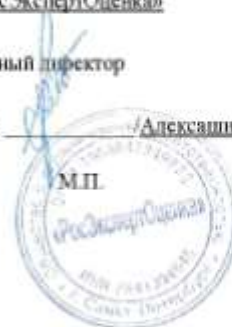
**От Исполнителя**

ООО «РосЭкспертОценка»

Генеральный директор

Подпись: \_\_\_\_\_

Александра С.С./



---

### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

#### 3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Свода стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утвержденного Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С.

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

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

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



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

ФСО II не содержит определения данного вида стоимости. При этом согласно п. 22 ФСО II «если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие 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 прединвестиционной проверки.
- Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства.
- Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из анализа определений справедливой и рыночной стоимостей согласно ФСО II и МСФО (IFRS) 13 можно сделать вывод о сопоставимости понятий и идентичности предпосылок данных видов стоимостей, а также не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и 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 - 16 декабря 2022 года;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.

---

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

---

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

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

##### 4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Организация должна оценивать 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 проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его рыночную (справедливую) стоимость. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 16 декабря 2022 г. по 15 июня 2023 г. включительно.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

#### 4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО II в определениях нет существенных расхождений.
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источниках, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объектов оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые право, относящиеся к объекту оценки, считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.
5. Обременение 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 объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ.
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 тем, что Заказчиком не был предоставлен доступ. По данным Заказчика ограничения (обременения) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах, отсутствуют. Задание на оценку не содержит указаний

о наличие ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах. На основании этого определение справедливой стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах.

7. Осмотр объекта оценки не производился в связи с 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).
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что данное имущество будет реализовано по определенной в отчете стоимости. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
9. Согласно заданию на оценку в отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

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

---

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

---

### 5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

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

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

### 5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ

*Оценщик:*

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

*Номер телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты:*

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

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

Диплом № 782410595675 от 03.06.2021 г.

– Номер квалификационного аттестата: 033000-1.

Дата выдачи: 04 марта 2022 г.

Окончание срока действия: 04 марта 2025 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

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

– Номер квалификационного аттестата: 033001-2.

Дата выдачи: 04 марта 2022 г.

Окончание срока действия: 04 марта 2025 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества.

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

*Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:*

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

*Сведения о страховом полисе Оценщика:*

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

*Сведения о трудовом договоре:*

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

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

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

*Сведения о страховом полисе Исполнителя:*

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

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

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

### 5.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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



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

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

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

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

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

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

*Сведения о независимости Оценщика*

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

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

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

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

---

## 6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

---

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 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 объектов, входящих 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 – 16 декабря 2022 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 – 16 декабря 2022 года. Порядковый номер отчета № 162.

### 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](http://www.rosreestr.ru).

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

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки

Показатель	Объект оценки
Объект права	Нежилое помещение (паркинг)
Площадь, кв. м	14,60
Кадастровый номер	78:36:0536001:4205
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, пр-т Тореза, д. 77, корп.1, машино-место 99-ММ
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.12.2020 г.
Основание возникновения права	Нет данных
Обременения (по данным предоставленных документов)	Доверительное управление (№78:36:0536001:4205-78/011/2020-4 от 28.12.2020)
Оцениваемое право	Право собственности

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированный «ДОХОДЪ – Новая квартира» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ комбинированный «ДОХОДЪ – Новая квартира»).

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

Обременение 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 объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ.

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

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

Данные	Источник
<b>Информация от Заказчика</b>	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице); – Задание на проведение оценки
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.12.2020 г.
<b>Аналитическая информация</b>	
Макроэкономическая ситуация в России	– сайт Федеральной службы государственной статистики ( <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a> ), – сайт Центрального Банка Российской Федерации ( <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a> )
Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга	– <a href="http://petrostat.gks.ru/">http://petrostat.gks.ru/</a>
Обзор рынка паркингов Санкт-Петербурга	– <a href="https://www.novostroy-spb.ru/">https://www.novostroy-spb.ru/</a> , – <a href="https://spbhomes.ru/">https://spbhomes.ru/</a> , – <a href="https://www.novostroy.ru/">https://www.novostroy.ru/</a> ,

<b>Данные</b>	<b>Источник</b>
	– <a href="https://spb.cian.ru/">https://spb.cian.ru/</a> , – <a href="https://www.kommersant.ru/">https://www.kommersant.ru/</a>
<b>Рыночная информация</b>	
Рыночная информация	– <a href="https://spb.cian.ru/">https://spb.cian.ru/</a>

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

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

---

## 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

---

### 7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

К *объектам оценки* относятся:

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

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

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

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

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

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

Предпосылки стоимости включают следующее:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

Осуществляется сбор и обработка:

- Правоустанавливающих документов в отношении объектов оценки;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с объектами 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 объектов 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 находится на территории Выборгского района Санкт-Петербурга.

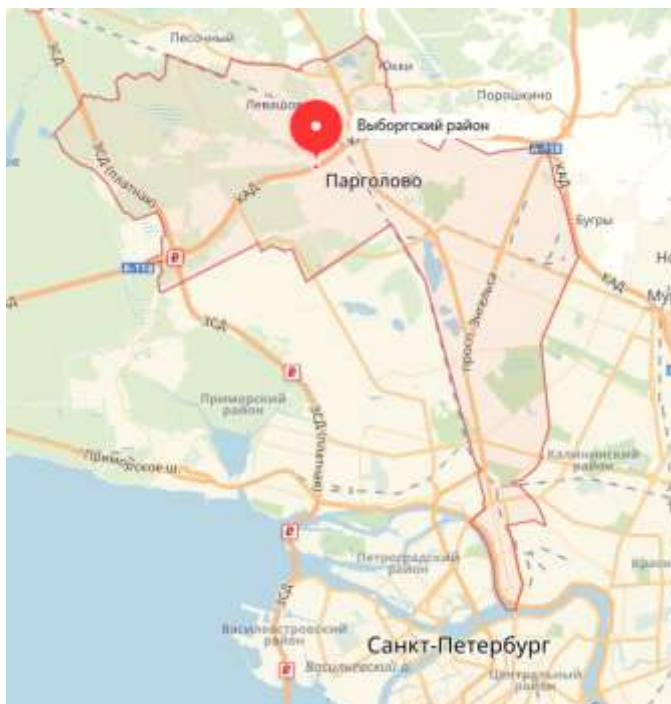


Рисунок 1 Схема Выборгского района Санкт-Петербурга

#### *Общая информация*

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

Общая численность населения (по данным на 01.01.2022 г.) составляет 528 147 жителей<sup>1</sup>.

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

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

#### *Транспорт*

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

По территории Выборгского района также проходит участок кольцевой автодороги протяженностью более 20 км. Крупнейшими магистралями района являются Сампсониевский

<sup>1</sup> <https://petrostat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%A7%D0%B8%D1%81%D0%BB.%D0%A1%D0%9F%D0%B1%20%D0%BD%D0%B0%2001.01.2022%20.pdf>

пр., пр. Энгельса, Выборгское шоссе, проспекты Просвещения, Культуры, Луначарского, Северный, Гражданский, Светлановский, Первый и Второй Муринские, а также Западный скоростной диаметр (ЗСД).

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

#### *Экономика*

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

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

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

#### *Экология*

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

#### *Жилая недвижимость*

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

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

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

#### *Коммерческая недвижимость*

Бизнес-центры Выборгского района составляют около 8% от общегородского количества, что достаточно много для спального района. Аренда офиса в Выборгском районе доступна в 40 имеющихся на данный момент объектах, общая площадь которых в настоящее время превышает 270 000 квадратных километров. Практически все бизнес-центры Выборгского района относятся к категориям «В» и «С», поэтому сейчас коммерческая аренда в Выборгском районе, соответствующая уровню повышенной комфортности доступна только в БЦ «Монблане» и «Gregory's Palace».

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

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

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

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

### **Описание локального местоположения объекта оценки**

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

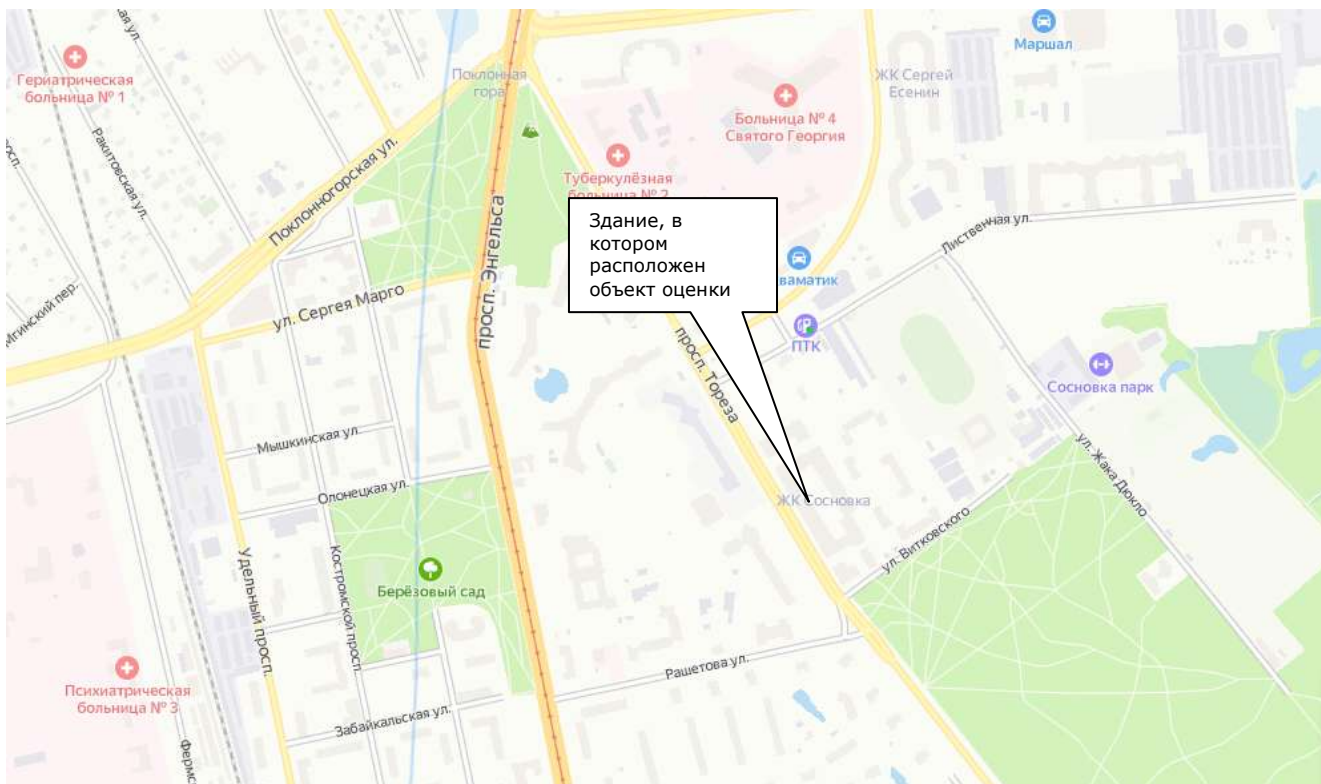


Рисунок 2 Схема расположения здания, в котором расположен объект оценки

### **Дислокация оцениваемого объекта**

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

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

### **Описание микрорайона**

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

### **Транспортная доступность**

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

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

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

Доступность объекта автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

#### Условия подъезда

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

## 8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание здания, в котором расположен объект оценки

Описание здания составлено по данным сайта <https://rosreestr.gov.ru/>.

Таблица 2. Описание здания

Показатель	Характеристика здания
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1
Кадастровый номер здания	78:36:0536001:3664
Год ввода в эксплуатацию	2019
Материал стен	Монолитные, кирпичные
Этажность	7
Подземная этажность	2
Общая площадь здания, кв. м	55 319,8
Кадастровая стоимость, руб.	1 996 993 603,65
Назначение	Жилое
Состояние <sup>2</sup>	Отличное
Инженерные коммуникации	Все необходимые для эксплуатации

<sup>2</sup> Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: "Оценка недвижимости" А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2003 г.):


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

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

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

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

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



**Здание**

Дата обновления информации: 18.05.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0536001:3664
Дата присвоения кадастрового номера	08.11.2019

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1
Площадь, кв.м	55319,8
Назначение	Многokвартирный дом
Количество этажей	7
Количество подземных этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	2019

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	1996993603.65
Дата определения	08.11.2019
Дата внесения	20.11.2019

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

### Описание объекта оценки

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

Осмотр объекта оценки не производился в связи с 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

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





#### **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 паркингов Санкт-Петербурга.

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

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

### 9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ.

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

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

Таблица 4. Основные показатели развития экономики за январь-сентябрь 2022 г.<sup>3</sup>

Показатель	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к 1 полугодю 2021 г.	Справочно 1 полугодие 2021 г. в % к 1 полугодю 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд руб.		98,3 <sup>4</sup>	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	16418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 <sup>5</sup>	104,3

Таблица 5. Основные показатели развития экономики за 2022 г.

Показатель	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь-октябрь 2022 в % к январю-октябрю 2021 г.	Справочно		январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		Октябрь 2021 г. в % к октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,8	100,4	98,9	106,0	100,1	105,8
Индекс промышленного производства		97,4	105,3	100,1	108,3	104,8	106,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1310,1	104,2	81,8	105,0	105,1	83,8	98,2
Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м общей площади жилых помещений	8,7	89,4	91,8	121,5	132,3	94,5	129,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	466,4	93,2	106,0	97,9	105,9	105,6	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	223,3	96,5	104,4	100,0	103,6	106,5	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3584,3	90,3	100,9	94,1	104,6	100,7	108,5

<sup>3</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2022.pdf>

<sup>4</sup> Первая оценка

<sup>5</sup> Оценка

Показатель	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь-октябрь 2022 в % к январю-октябрю 2021 г.	Справочно		январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		Октябрь 2021 г. в % к		
					октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1073,6	100,7	99,2	103,5	113,0	99,6	117,9
Индекс потребительских цен		112,6	100,2	114,1	108,1	101,1	106,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,8	97,5	114,4	127,5	100,4	123,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек	2,9	88,5	100,3	80,5	69,7	100,0	86,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	68,4	91,4	46,3	23,9	94,7	63,6

Таблица 6. Основные показатели развития экономики

Показатель	Сентябрь 2022 г.	В % к		Январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно		Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
		сентябрю 2021 г.	августу 2022 г.		сентябрь 2021 г. в % к		
					сентябрю 2020 г.	августу 2020 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	61879	112,1	103,3	112,6	109,6	104,3	109,3
реальная		98,6	103,2	98,5	102,0	103,7	103,0

### *Производство ВВП*

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-октябре 2022 г. - 98,9%.

### *Промышленное производство*

Индекс промышленного производства в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-октябре 2022 г. - 100,1%.

### *Добыча полезных ископаемых*

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, в январе-октябре 2022 г. - 101,4%.

### *Сельское хозяйство*

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1310,1 млрд рублей, в январе-октябре 2022 г. - 7200,3 млрд рублей.

### *Строительство*

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в октябре 2022 г. составил 1285,7 млрд рублей, или 109,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 9637,2 млрд рублей, или 105,8%.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 63,1 млрд рублей.

На 1 ноября 2022 г. полностью профинансировано 567 объектов. На 290 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В октябре 2022 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 36,5 тыс. жилых домов. Всего построено 107,7 тыс. новых квартир.

В январе-октябре 2022 г. возведено 8,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 377,0 тыс. жилых домов. Всего построено 1028,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 54,2 млн кв. метров, или 61,8% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2022 года.

### *Транспорт*

Грузовые перевозки. В январе-октябре 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4624,7 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2192,2 млрд, автомобильного - 239,9 млрд, морского - 37,0 млрд, внутреннего водного - 59,5 млрд, воздушного - 2,4 млрд, трубопроводного - 2093,7 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-октябре 2022 г. составил 372,9 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 106,0 млрд, автомобильного - 72,7 млрд, воздушного - 193,5 млрд пасс.-километров.

### *Торговля*

Оборот розничной торговли в октябре 2022 г. составил 3584,3 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 34783,1 млрд рублей, или 94,1%.

В октябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,8% (в октябре 2021 г. - 95,3% и 4,7% соответственно).

В октябре 2022 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,5%, непродовольственных товаров - 50,5% (в октябре 2021 г. - 47,0% и 53,0% соответственно).

В октябре 2022 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с сентябрем 2022 г. на 3,2% (в сопоставимых ценах), с октябрём 2021 г. - увеличились в 1,1 раза.

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 9,0% против 7,2% в октябре 2021 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 43,2%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (17,2%), обувь (7,3%), игры и игрушки (4,1%), компьютеры (3,3%), бытовые электротовары (2,9%).

Оборот оптовой торговли в октябре 2022 г. составил 9846,7 млрд рублей, или 78,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-октябре

2022 г. - 99706,5 млрд рублей, или 86,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в октябре 2022 г. приходилось 28,5% оборота оптовой торговли.

В октябре 2022 г. оборот оптовой торговли на 79,8% формировался организациями оптовой торговли (в октябре 2021 г. - на 77,9%), оборот которых составил 7854,7 млрд рублей, или 79,8% (в сопоставимых ценах) к октябрю 2021 года.

#### *Инвестиции*

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-сентябре 2022 г. составил 337,8 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 17,7 трлн рублей (5,2% от общего объема), краткосрочные - 320,2 трлн рублей (94,8%).

Инвестиции в нефинансовые активы. В январе-сентябре 2022 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 13046,3 млрд рублей, из них 98,4% приходилось на инвестиции в основной капитал.

Инвестиции в основной капитал. В январе-сентябре 2022 г. использовано 16418,5 млрд рублей инвестиций в основной капитал, или 105,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

#### *Потребительские цены*

В октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2022 г. составил 100,0%, с начала года - 114,1% (в октябре 2021 г. - 100,9%, с начала года - 107,0%).

В октябре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,3% (в октябре 2021 г. - на 2,2%).

#### *Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,5%, в обрабатывающих производствах - 98,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В октябре 2022 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 98,9%, в том числе в растениеводстве - 97,1%, в животноводстве - 100,2%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в октябре 2022 г., по предварительным данным, составил 98,4%.

### *Уровень жизни населения*

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2022 г. составила 61879 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,1%.

Пенсии. В октябре 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18504 рубля и по сравнению с октябрём 2021 г. увеличился на 16,7%.

### *Занятость и безработица*

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в октябре 2022 г. составила 75,0 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 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 октябре 2022 г. составил 59,9%.

Безработица. В октябре 2022 г. 2,9 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 октябре 2022 г. составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).

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

### *Демография*

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2022 г. составила 145,1 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 499,7 тыс. человек, или на 0,34% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 407,4 тыс. человек, или на 0,28%). В январе-сентябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-463,5) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-36,2) тыс. человек.

В январе-сентябре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 81 субъекте Российской Федерации) и числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-сентябре 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-сентябре 2021 г. - в 1,6 раза), в 54 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.

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

За январь-сентябрь 2022 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 184,6 тыс. человек, или на 6,8% по сравнению с предыдущим годом. С начала года продолжает наблюдаться миграционный отток населения России. Число выбывших из Российской Федерации увеличилось на 323,1 тыс. человек, или в 2,5 раза, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 283,1 тыс. человек, или в 2,4 раза, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 40,0 тыс. человек, или в 2,6 раза.

### *Ставка рефинансирования*

Ставка рефинансирования составляет 7,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 19.09.2022 г. (Информация Банка России от 16.09.2022 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России<sup>6</sup>»).

### *Выводы:*

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в январе-октябре 2022 г. - 98,9%.
- Индекс промышленного производства в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-октябре 2022 г. - 100,1%.
- Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в октябре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, в январе-октябре 2022 г. - 101,4%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1310,1 млрд рублей, в январе-октябре 2022 г. - 7200,3 млрд рублей.
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в октябре 2022 г. составил 1285,7 млрд рублей, или 109,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 9637,2 млрд рублей, или 105,8%.
- Грузовые перевозки. В январе-октябре 2022 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4624,7 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2192,2 млрд, автомобильного - 239,9 млрд, морского - 37,0 млрд, внутреннего водного - 59,5 млрд, воздушного - 2,4 млрд, трубопроводного - 2093,7 млрд тонно-километров.
- Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-октябре 2022 г. составил 372,9 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 106,0 млрд, автомобильного - 72,7 млрд, воздушного - 193,5 млрд пасс.-километров.
- Оборот розничной торговли в октябре 2022 г. составил 3584,3 млрд рублей, или 90,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 34783,1 млрд рублей, или 94,1%.
- Оборот оптовой торговли в октябре 2022 г. составил 9846,7 млрд рублей, или 78,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-октябре 2022 г. - 99706,5 млрд рублей, или 86,4%. На долю субъектов малого предпринимательства в октябре 2022 г. приходилось 28,5% оборота оптовой торговли.

<sup>6</sup> <https://cbr.ru/press/keypr/>

- Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-сентябре 2022 г. составил 337,8 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 17,7 трлн рублей (5,2% от общего объема), краткосрочные - 320,2 трлн рублей (94,8%).
- В октябре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,3%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,2%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2022 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 97,5%, из него в добыче полезных ископаемых - 94,5%, в обрабатывающих производствах - 98,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.
- Зарботная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2022 г. составила 61879 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,1%.
- Пенсии. В октябре 2022 г. средний размер назначенных пенсий составил 18504 рубля и по сравнению с октябрём 2021 г. увеличился на 16,7%.
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в октябре 2022 г. составила 75,0 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,9 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).
- Безработица. В октябре 2022 г. 2,9 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 октябре 2022 г. составил 3,9% (без исключения сезонного фактора).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2022 г. составила 145,1 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 499,7 тыс. человек, или на 0,34% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 407,4 тыс. человек, или на 0,28%). В январе-сентябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-463,5) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-36,2) тыс. человек.
- Ставка рефинансирования составляет 7,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 19.09.2022 г. (Информация Банка России от 16.09.2022 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).



## 9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

### *Промышленность*

Индекс промышленного производства в январе–октябре 2022 года по сравнению с январем–октябрем 2021 года составил 102,8%, в октябре 2022 года по сравнению с октябрём 2021 года – 112,4%, по сравнению с сентябрем 2022 года – 107,6%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе–октябре 2022 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 87,6% продукции в промышленности (В, С, D, E).

### *Строительство*

По виду деятельности "строительство" в январе–октябре 2022 года объем работ составил 388,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–октябрю 2021 года – 95,3%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–октябре 2022 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 567,0 млн. рублей, индекс физического объема к январю–октябрю 2021 года составил 77,5%.

В январе–октябре 2022 года за счет нового строительства и реконструкции введены в действие 133 объекта производственных мощностей и социальной инфраструктуры.

Ввод в действие жилых домов в январе–октябре 2022 года составил 2896,8 тыс. кв. м, что на 1,7% больше, чем в январе–октябре 2021 года.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–октябре 2022 года являются Приморский район – 865,8 тыс. кв. м, Выборгский район – 613,4 тыс. кв. м.

### *Транспорт*

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–октябре 2022 года составил 1105,6 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–октябрем 2021 года на 26,9%.

### *Связь*

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–октябре 2022 года составил 129,2 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–октябрем 2021 года на 9,2%.

### *Торговля*

Оборот оптовой торговли в январе–октябре 2022 года составил 20585,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в октябре 2022 года – 1893,0 млрд. рублей, что на 22,6% меньше, чем в октябре 2021 года.

Оборот розничной торговли в январе–октябре 2022 года составил 1615,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,7% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в октябре 2022 года, соответственно, 160,6 млрд. рублей (на 17,9% меньше).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе–октябре

2022 года составил 37%, в январе–октябре 2021 года – 33%, непродовольственных товаров – 63% (67%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–октябре 2022 года по оперативным данным составил 563,3 млрд. рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–октябрем 2021 года на 3,2%.

#### *Инвестиции*

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе–сентябре 2022 года составил 18772,9 млрд. рублей, в том числе на долгосрочные финансовые вложения приходилось 2554,2 млрд. рублей или 13,6%.

#### *Потребительские цены*

В октябре 2022 года индекс потребительских цен к декабрю 2021 года составил в Санкт-Петербурге 110,2%.

#### *Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2022 года по сравнению с сентябрем 2022 года составил 99,8%, с декабрем 2021 года – 115,6%.

#### *Занятость и безработица*

В сентябре 2022 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1535 тыс. человек. В структуре работающих 94,9% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,3% и по договорам гражданско-правового характера – 2,8% от общего числа работающих.

К концу октября 2022 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 20,1 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 15,9 тыс. человек, в том числе 10,7 тыс. человек получали пособие по безработице.

В октябре 2022 года статус безработного получили 3,0 тыс. человек (на 2,1 тыс. человек или на 41,2% меньше, чем в октябре 2021 года). Размеры трудоустройства безработных в октябре 2022 года были на 0,2 тыс. человек или на 12,7% меньше, чем в аналогичном периоде 2021 года, и составили 1,7 тыс. человек.

На конец октября 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% к численности рабочей силы, на конец октября 2021 года – 0,8%.

#### *Заработная плата*

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2022 года, составила 80770 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2022 года составила 103,7% к уровню августа 2022 года и 95,7% – к уровню сентября 2021 года.

#### *Демографическая ситуация*

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 октября 2022 года составила 5363,7 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 13,8 тыс. человек или на 0,3%.

Сокращение численности населения за январь–сентябрь 2022 года происходило из-за естественной убыли и миграционного оттока населения. При этом естественная убыль составила 80,8% от общей убыли населения.

**Выводы:**

- Индекс промышленного производства в январе–октябре 2022 года по сравнению с январем–октябрем 2021 года составил 102,8%, в октябре 2022 года по сравнению с октябрём 2021 года – 112,4%, по сравнению с сентябрем 2022 года – 107,6%.
- По виду деятельности "строительство" в январе–октябре 2022 года объём работ составил 388,4 млрд. рублей, индекс физического объёма к январю–октябрю 2021 года – 95,3%.
- Объём услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–октябре 2022 года составил 1105,6 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–октябрем 2021 года на 26,9%.
- Оборот оптовой торговли в январе–октябре 2022 года составил 20585,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года.
- Оборот розничной торговли в январе–октябре 2022 года составил 1615,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,7% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года.
- Общий объём финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе–сентябре 2022 года составил 18772,9 млрд. рублей.
- В октябре 2022 года индекс потребительских цен к декабрю 2021 года составил в Санкт-Петербурге 110,2%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2022 года по сравнению с сентябрем 2022 года составил 99,8%, с декабрем 2021 года – 115,6%.
- На конец октября 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% к численности рабочей силы, на конец октября 2021 года – 0,8%.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2022 года, составила 80770 рублей.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 октября 2022 года составила 5363,7 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 13,8 тыс. человек или на 0,3%.

### 9.3. ОБЗОР РЫНКА ПАРКИНГОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

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

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

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

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

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

В новостройках сегмента масс-маркет подземные паркинги встречаются в основном в проектах верхнего ценового уровня, с хорошей инфраструктурой, а также там, где возможности наземной парковки ограничены, и убыток от паркинга компенсируется качеством новостройки и широким набором «дополнительных опций» (консьерж, огороженная территория, удачные планировки квартир). Наличие подземного паркинга – хорошее дополнение к квартире. Но высокая стоимость машино-места заметно снижает его привлекательность в глазах покупателей.

К числу новостроек, в которых вопрос с парковкой решен оптимально, по мнению опрошенных нами экспертов, можно отнести жилые комплексы «Новый Оккервиль» и «Финские кварталы». В «Новом Оккервиле» множество гостевых парковок во дворах и внутриквартальных 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 комфортного проживания внутри комплекса.

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

### *Цены и спрос*

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

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

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

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

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

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

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

В сегменте массового спроса девелоперы не стремятся увеличивать количество парковочных мест, так как платежеспособный спрос на данный товар невысок – несмотря на растущий дефицит парковок, граждане не спешат приобретать машино-места в построенных

паркингах. Их стоимость сегодня в домах эконом- и комфорт- класса составляет около 700-800 тыс. рублей, а граждане готовы потратить на собственное машино-место в два раза меньше. Реализация парковочных мест в течение строительства идет крайне вяло, спрос несколько активизируется в конце строительства, но более 50% машино-мест раскупают, когда дом уже полностью заселен.

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

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

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

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

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

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

2020 году отмечался рост спроса на места в паркингах. Максимальным спросом пользовались машино-места в масштабных проектах. В течение длительного времени (более 10 лет) средняя стоимость места в паркинге жилого комплекса класса масс-маркет находилась примерно на одном уровне: в Санкт-Петербурге – около 800 тысяч рублей, в пригороде – 450-500 тысяч рублей. В 2020 году этот показатель был, соответственно, 820 тысяч рублей в Петербурге и 480 тысяч рублей в пригороде.<sup>8</sup>

Ниже приведены примеры предложений паркингов в Выборгском районе Санкт-Петербурга.

Таблица 7. Примеры предложений по продаже паркингов в Выборгском районе Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург, Горная ул., 22	12,00	1 800 000	150 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/</a>

<sup>7</sup> <https://spbhomes.ru/science/analiticheskij-obzor-rynka-parkingov/>

<sup>8</sup> <https://www.novostroy.ru/news/market/spros-na-parkingi-v-moskve-i-peterburge-poshel-vverkh-za-nim-i-tseny/>

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
					mashinomesto_12_m_2066717049
2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 118	15,10	1 950 000	129 139	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/277229839/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/277229839/</a>
3	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 118	15,00	1 980 000	132 000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/278415318/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/278415318/</a>
4	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сосновское, Северный просп., 20	18,00	1 200 000	66 667	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/279609572/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/279609572/</a>
5	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Ярославский просп., 39	12,00	1 250 000	104 167	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/245344576/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/245344576/</a>
6	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Лесной территория	13,78	1 500 000	108 853	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/279268368/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/279268368/</a>
7	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Светлановский просп., 8	13,25	1 500 000	113 208	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/280087714/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/280087714/</a>
8	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Выборгское ш., 15	11,50	1 100 000	95 652	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/266401589/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/266401589/</a>
9	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Светлановский просп., 8	13,50	1 150 000	85 185	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/279274658/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/279274658/</a>
10	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Энгельса, 2	13,30	1 850 000	139 098	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/278508215/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/278508215/</a>
11	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Манчестерская ул., 3	13,80	1 500 000	108 696	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/280789572/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/280789572/</a>
12	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Железнодорожный пер., 12	13,00	2 000 000	153 846	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/280315902/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/280315902/</a>
13	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Выборгское ш., 48	19,00	1 500 000	78 947	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/254568083/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/254568083/</a>
14	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Выборгское ш., 17к1	12,00	1 090 000	90 833	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/278498448/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/278498448/</a>
15	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Сампсониевское, Новолитовская ул., 10	15,00	1 450 000	96 667	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/275627532/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/275627532/</a>
16	Санкт-Петербург, пр-т Тореза, 118с1	16,00	1 950 000	121 875	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16m_2349510400">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16m_2349510400</a>
17	Санкт-Петербург, пр-т Луначарского, 11к1	16,00	1 700 000	106 250	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2482019997">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2482019997</a>
18	Санкт-Петербург, Светлановский пр-т, 8с1	13,00	1 200 000	92 308	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13m_2589824164">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13m_2589824164</a>
19	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Выборгское ш., 15	12,00	1 198 000	99 833	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/268090820/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/268090820/</a>

Стоимость паркингов в Выборгском районе Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 66 667 до 153 846 руб./кв. м. Следует отметить, что для мотивации к совершению сделки продавец может предоставить покупателю так называемую «скидку на торг».

#### *Ценообразующие факторы*

При продаже паркингов к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение (расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, характера окружающей застройки, уровень пешеходных и транспортных потоков);
- Тип паркинга (стоимость надземного паркинга ниже стоимости подземного паркинга);
- Этаж (наиболее востребованы паркинги на первом этаже, далее по мере снижения спроса следуют паркинги на 2 этаже, наименее востребованы паркинги на верхних этажах);
- Общая площадь (как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная стоимость (действует так называемая «скидка на опт»));
- Состояние (внутренняя отделка и техническое состояние: отличное, нормальное, неудовлетворительное, требуется ремонт);

- Наличие грузоподъемного оборудования (наличие лифта в паркинге увеличивает его стоимость);
- Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, теплоснабжение).

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

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

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

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

### Скидка на торг

По данным справочника оценщика недвижимости 2020г.<sup>9</sup>, скидка на торг для объектов обслуживающих транспортные средства при продаже находится в диапазоне 10,8- 12,4%.

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

Рисунок 5. Значение скидки на торг на активном рынке

### Коммунальные расходы

Платежи за коммунальные услуги (на отопление, освещение и прочие нужды) для владельца подземного паркинга может стоить в среднем 2–2,5 тыс. рублей в месяц.<sup>10</sup>

### Выводы:

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

<sup>9</sup>Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

<sup>10</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/3977404>



- Чем ближе проект к сдаче, тем выше цена на паркинг. Зачастую застройщики открывают продажу машино-мест с определенной задержкой относительно старта продаж квартир из-за стремления поднять цену за счет более высокой стадии строительства всего комплекса.
- Средний темп продаж машино-мест по классам в выборке (шт./мес.): эконом 15-20, комфорт и комфорт+ 10-15, бизнес и премиум 5-7.
- Спрос на паркинг меньше спроса на квартиры в комфорт-классе в 10 раз, в бизнес- и премиум-классах – в 6 раз.
- 2020 году отмечался рост спроса на места в паркингах. Максимальным спросом пользовались машино-места в масштабных проектах.
- Стоимость паркингов в Выборгском районе Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 66 667 до 153 846 руб./кв. м. Следует отметить, что для мотивации к совершению сделки продавец может предоставить покупателю так называемую «скидку на торг».
- Скидка на торг для объектов обслуживающих транспортные средства при продаже находится в диапазоне 10,8 - 12,4%.

---

## 10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

---

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

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

К первой группе принципов могут быть отнесены:

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

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

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

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

Принцип возрастающей и убывающей отдачи базируется на законе убывания предельной производительности и заключается в том, что существует такое количество ресурса,

добавление к которому дополнительных единиц приведен не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

- Принцип соответствия;
- Принцип предложения и спроса;
- Принцип изменения.

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

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

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

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

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

---

## 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

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

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

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

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

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

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

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

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

– машино-места (паркинги).

#### *Физическая возможность*

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

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

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

#### *Юридическая правомочность*

Согласно данным выписки из ЕГРН назначение объекта оценки - нежилое, как следствие, жилая функция будет противоречить 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 арендуемым объектом, а арендодатель получает вознаграждение за пользование им. Таким образом, все физически возможные и юридически допустимые варианты использования объектов недвижимости являются финансово оправданными при условии чистой аренды.

#### *Максимальная эффективность*

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

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

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

Учитывая перечисленные выше факторы, наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его в качестве машино-места (паркинга).

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

---

## 12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Затратный подход*

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

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

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

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

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

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

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

Помимо этого:

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

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

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

#### *Сравнительный подход*

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

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

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

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

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



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

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

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

#### *Доходный подход*

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

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемое нежилое помещение (паркинг) традиционно приобретает и используется для собственных нужд. Рынок аренды подобных объектов существует, но подобные объекты приобретаются собственниками не для ведения бизнеса, а для личного пользования. На основании этого, стоимость объекта, рассчитанная на основании потенциального дохода, не будет в полной мере отражать все аспекты ценообразования на данный вид имущества.

Наиболее точно, исходя из целей и задач проводимой оценки, стоимость оцениваемого паркинга отражает расчет стоимости методами сравнительного подхода.

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 V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

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

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

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

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

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

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

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

- Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.

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

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

#### *Методы расчета*

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

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

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

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

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

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объектов. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов - аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную рыночную (справедливую) стоимость оцениваемого

объекта путем расстановки весовых коэффициентов, отражающих точку зрения Оценщика на достоверность информации о сделке и правильность произведенных корректировок.

*Выбор объектов-аналогов и их описание*

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

При подборе объектов-аналогов Оценщик предъявлял следующие требования: машино-место должно располагаться в подземном паркинге в районе многоэтажной жилой застройки Выборгского района Санкт-Петербурга, площадь паркинга должна быть от 10 кв. м до 15 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 отчету.

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

Таблица 9. Описание объекта оценки объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации	-	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/245344576/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/245344576/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/280789572/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/280789572/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/266401589/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/266401589/</a>
Контактная информация	-	8-981-990-33-76	+7 967 538-64-23	8 981 179-88-08
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Адрес	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Гореза дом 77, корпус 1, строение 1	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Ярославский просп., 39	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Манчестерская ул., 3	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Выборгское ш., 15
Район	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский
Краткая характеристика местоположения	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)
Общая площадь, кв. м	14,60	12,00	13,80	11,50
Количество машино-мест	1	1	1	1
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Тип паркинга	подземный	подземный	подземный	подземный
Тип доступа	охраняемый	охраняемый	охраняемый	охраняемый
Инженерно-техническое обеспечение	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет
Стоимость по объявлению	-	1 250 000	1 500 000	1 100 000
<b>Удельный показатель стоимости, руб./кв.м</b>	-	<b>104 167</b>	<b>108 696</b>	<b>95 652</b>



### *Описание проведенных корректировок*

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

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

### *Группы элементов сравнения*

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

Первая группа элементов сравнения:

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

### *Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»*

#### Поправка на передаваемые права на объект

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

#### Поправка на условия финансирования

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

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

#### Поправка на условия сделки

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

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

Корректировка на условия сделки принята по данным Справочника Лейфера Л.А.<sup>11</sup>

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

Рисунок 6. Скидка та торг

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

#### Поправка на дату сделки

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

Ниже в таблицах представлены корректировки по первой группе.

Таблица 10. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		104 167	108 696	95 652
<b>Передаваемые права</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>	<b>Право собственности</b>
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		104 167	108 696	95 652
<b>Условия финансирования</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>	<b>Рыночные</b>
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		104 167	108 696	95 652
<b>Условия сделки</b>	<b>Сделка</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
Изменение в %		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		91 250	95 217	83 791
<b>Дата предложения</b>	<b>Декабрь 2022</b>	<b>Декабрь 2022</b>	<b>Декабрь 2022</b>	<b>Декабрь 2022</b>
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%

<sup>11</sup>Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		91 250	95 217	83 791
<b>Скорректированная стоимость, руб. /кв. м</b>	<b>1 группа корректировок</b>	<b>91 250</b>	<b>95 217</b>	<b>83 791</b>

### Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

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

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

Оценщик не проводил корректировки по факторам тип паркинга, состояние отделки, общая площадь, этаж, наличие грузоподъемного оборудования и инженерно-техническое обеспечение, так как объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным факторам.

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

Таблица7. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Адрес	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Ярославский просп., 39	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Манчестерская ул., 3	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Выборгское ш., 15
Район	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский
Краткая характеристика местоположения	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки

Корректировка по фактору «местоположение» по данным справочника Лейфера Л.А.<sup>12</sup> в зависимости от местоположения внутри города представлена далее.

<sup>12</sup>Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

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

Рисунок 8. Корректировка на «местоположение»

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

#### Определение стоимости

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

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \quad (1)^{13}$$

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:

<sup>13</sup>[www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909](http://www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909)

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
<b>Адрес</b>	<b>Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1</b>	<b>Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Ярославский просп., 39</b>	<b>Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Манчестерская ул., 3</b>	<b>Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалово-Озерки, Выборгское ш., 15</b>
Характеристика местоположения по Лейферу	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Присвоенный коэффициент	0,83	0,83	0,83	0,83
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Состояние</b>	<b>нормальное</b>	<b>нормальное</b>	<b>нормальное</b>	<b>нормальное</b>
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение, %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Инженерно-техническое обеспечение</b>	<b>все необходимые</b>	<b>все необходимые</b>	<b>все необходимые</b>	<b>все необходимые</b>
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Наличие грузоподъемного оборудования</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>
Присвоенный коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>2 группа корректировок</b>	<b>91 250</b>	<b>95 217</b>	<b>83 791</b>
Абсол валовая коррекция (ABK)		0,0%	0,0%	0,0%
1/(1+ABK)		1,00	1,00	1,00
Весовые коэффициенты		0,33	0,33	0,33
<b>Стоимость, руб./кв. м</b>				<b>90 000</b>
<b>Стоимость, руб.</b>				<b>1 314 000</b>

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 1 314 000 руб.

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

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 итоговой величине 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

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

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

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

Таблица 13. Согласование результатов оценки

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

*Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ (имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременений в виде доверительного управления), по состоянию на 16 декабря 2022 года составляет:*

**1 314 000,00**

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

---

## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

---

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

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

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

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

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

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



- Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
  - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
  - Сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утвержденным Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С.
- все материалы, являющиеся основанием для проведения оценки и использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

***Рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ (имущественные права на объект оценки – право собственности без учета обременений в виде доверительного управления), по состоянию на 16 декабря 2022 года составляет:***

**1 314 000,00**

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

Оценщик  
ООО «РосЭкспертОценка»



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

\_\_\_\_\_ Киселев А.К.

Генеральный директор  
ООО «РосЭкспертОценка»

\_\_\_\_\_ Алексашин С.С.

---

## 15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

---

### *Нормативные документы*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
11. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022), утвержденный Советом РОО 07.11.2022 г. Протокол № 28-С, 25.11.2022 г. Протокол № 31-С.

### *Литература по оценке*

1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2003 г.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.
5. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.

7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/Под ред. д-ра экон. Наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб, 1997.
9. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 16.1.ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОДОБРАННЫХ АНАЛОГАХ

*Аналоги для сравнительного подхода для объекта оценки*

Объект-аналог № 1

**Машинместо, 12 м<sup>2</sup>**  
 Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Ярославский просп., 39. На карте  
 Удельная - 6 мин. пешком Озерки - 3 мин. на транспорте  
 Пионерская - 6 мин. на транспорте

**1 250 000 Р**  
 104 16,7 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
**+7 981 990-33-76**  
 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.  
 В объявлении указан контактный номер.  
 Пожалуйста, обратите внимание на объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.

**12 м<sup>2</sup>** **Подземная** **Машинместо**  
 Площадь Парковка Тип

На двухъярусной роботизированной подземной парковке продается машинместо. Проектная Характеристика состоит из условный номер 9, общая проектная площадь составляет 12 кв.м., ярус 1. Обеспечит вам круглосуточную охрану защиты автомобиля. Таким образом, вы можете быть уверены, что ваш автомобиль находится в безопасном месте и надежно защищен от вандализма.Преимущества паркинга: отсутствие необходимости покупать или арендовать гараж, альтернативный доступ к автомобилю.

Фотопанорама Описание На карте Контактное лицо Показать объявление

**Машинместо, 12 м<sup>2</sup>** **И избранное**

**О здании**  
 Общая площадь: 12 м<sup>2</sup>

**Технические характеристики**  
 Отопление Паркинг Свет  
 Система пожаротушения

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Ярославский просп., 39  
 Удельная 6 мин. пешком Озерки 3 мин. на транспорте Пионерская 6 мин. на транспорте

Пожарное район Инфраструктура Парковка


Объект-аналог № 2

### Машинместо, 13,8 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, Манчестерская ул. 3 На карте

09 Удельная - 15 мин. пешком

В избранном



20 фото

**13,8 м<sup>2</sup>** **Машинместо**

Площадь Тип

Продается машинместо id 978429 в ЖК Svetlana Park площадью 13,8 м2 и ценой 1500000 руб.

Svetlana Park - это уникальный жилой комплекс бизнес-класса, расположенный в исторической части Выборгского района, между двумя великолепными парками - Удельным и Сосновкой. Он представляет собой два дома, имеющих эlegantную форму каре, просторные закрытые дворы и фасады сдержанных цветов. Svetlana Park - это классика петербургского стиля жизни.

**1 500 000 Р**

133 474 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменениями цены

**+7 967 538-64-23**

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в уведомлении получать уведомлений о цене?

Позвоните, свяжитесь, уточняйте это объявление на ЦИАН. И получите еще много выгода.

[Написать](#)

**ПИ** Агентство недвижимости **Петербургская недвижимость**

---

Фотографии (20) Описание На карте Показать объявление

#### Расположение

Жилой комплекс строится на тихой и зеленой Манчестерской улице, недалеко от пересечения с проспектом Энгельса и в шаговой доступности от лесопарка Сосновка и Удельного парка. Всего за 15 минут можно доехать на автомобиле до исторического центра города, а также до развязок КАД и ЭСД, которые позволят без пробок добраться в любой район. В пешей доступности находится сразу две станции метро: "Удельная" и "Площадь Мужества".

Рядом с ЖК Svetlana Park есть множество детских садов и школ, в числе которых - престижные медицинская гимназия 92 и школа 24 с углубленным изучением английского языка. Кроме того, в этой части района работает множество гипермаркетов, магазинов и кафе.

Примерно в 20 минутах езды от проекта располагаются живописные Суздальские озера, а за полчаса можно добраться до парковых трасс: все это дарит множество возможностей для активного отдыха.

#### Архитектура и жилье

Svetlana Park состоит из двух корпусов высотой всего 10 этажей. Оригинальность облику жилого комплекса придает чередование окон и лоджий с панорамным остеклением. Дома имеют строгую прямоугольную форму каре и формируют просторные дворы, закрытые от машин и посторонних. Для автомобилей жителей в каждом доме предусмотрен подземный паркинг со спуском на лифте.

Просторные холлы теплого оттенка, а парадные оформлены светопрозрачными входными группами. Для отдыха и встречи гостей обустроена уютная зона ожидания.

#### Корпус сдан

**Машинместо, 13,8 м<sup>2</sup>** В избранном

**1 500 000 Р**

133 474 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменениями цены

**+7 967 538-64-23**

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Хотите в уведомлении получать уведомлений о цене?

Позвоните, свяжитесь, уточняйте это объявление на ЦИАН. И получите еще много выгода.

[Написать](#)



**ПИ** Агентство недвижимости **Петербургская недвижимость**


77

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



История цен

Фотографии (20) Описание На карте Показать объявление

Машинное место, 13,8 м<sup>2</sup>  


**1 500 000 Р**   
108 000 Р за м<sup>2</sup>

**+7 967 538-64-23**

 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  в рабочее время по номеру контактного центра

Посмотрите, совпадает ли стоимость этой объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать](#)



 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Петербургская недвижимость**


**О здании**

Общая площадь: 13,8 м<sup>2</sup>

**Технические характеристики**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Санктлазовский, Манчестерская ул., 3  
00 Удельная 13 мин. пешком

Показать район  Инфраструктура  Панорама




Объект-аналог №3







История цен

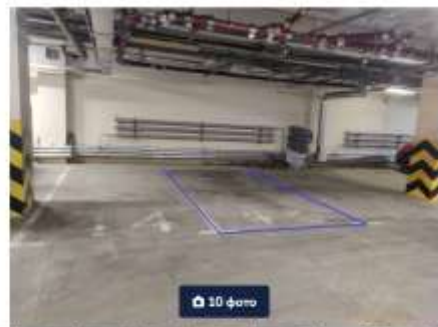
Фотографии (10) Описание На карте Показать объявление


Машинное место, 11,5 м<sup>2</sup>


Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шувалов-Озерки, Выборгское ш., 15 

00 Озерки - 5 мин. на транспорте 00 Парнас - 7 мин. на транспорте  
00 Простент Просвещения - 17 мин. пешком



     



 10 фото



**1 100 000 Р**   
95 652 Р за м<sup>2</sup>

**+7 981 179-88-08**

 SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  в рабочее время по номеру контактного центра

Посмотрите, совпадает ли стоимость этой объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Центр жилья и Права**   
 Доверенный партнер


АВТОР  
**Наталья Гончарова**

**11,5 м<sup>2</sup>** **Подземная** **Машинное место**  
Площадь: Парковка Тип:

История цен

Фотографии (10) Описание На карте Показать объявление

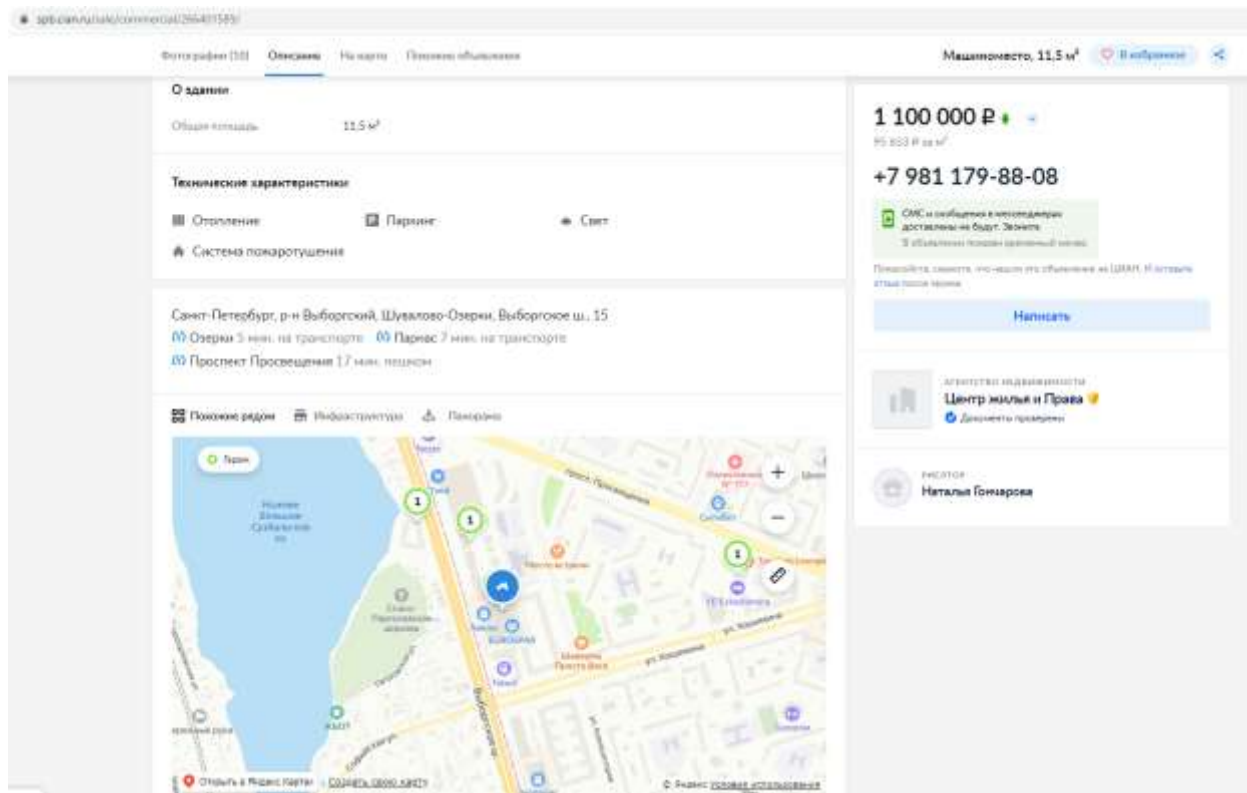
Машинное место, 11,5 м<sup>2</sup>  

**1 100 000 Р**   
95 652 Р за м<sup>2</sup>

**+7 981 179-88-08**

Продается машино-место 11,5 м<sup>2</sup> в охраняемом отапливаемом подземном паркинге ЖК "Ozeckii Style Tower".  
Машино-место имеет свой отдельный кадастровый номер (не доле). Собственность.  
Удобное расположение. Выходы и лифту прямо из паркинга. Расположен рядом  
На территории паркинга установлен дополнительный шлагбаум для собственников и жильцов дома.  
Возможен торг.

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



The screenshot shows a real estate listing for an apartment. The main details are:

- Цена:** 1 100 000 Р (1100000 RUB)
- Общая площадь:** 11,5 м²
- Технические характеристики:** Отделение, Парнинг, Свет, Система пожаротушения
- Адрес:** Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Шуваилово-Озерки, Выборгское ш. 15
- Транспортная доступность:** Озерки 5 мин. на транспорте, Парнас 7 мин. на транспорте, Проспект Просвещения 17 мин. пешком
- Контакты:** +7 981 179-88-08
- Агентство:** Центр жилья и Права
- Агент:** Наталья Гончарова

The page also features a map of the location, a 'Написать' (Write) button, and a note about the availability of documents.

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

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







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

**ИНГОССТРАХ**  
Просто быть уверенным

## СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-191-050006/22

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Начальник отдела страхования ответственности  
Филиала СПАО "Ингосстрах" в г. Санкт-Петербурге,  
На основании доверенности №87-4090-191/22 от 14.01.2022г.

  
Роголина О.В.

Место выдачи: г. Санкт-Петербург

Дата выдачи: 17 мая 2022г.



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

**Киселев Алексей Константинович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 781144986604**

*(ИНН)*

включен в реестр членов 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 \***

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

**ИНГОССТРАХ**

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**

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



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

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования, заключенных УКЭП Страховщика

**ИНГОССТРАХ**

Федеральное общество с ограниченной ответственностью «Ингосстрах»  
СПАО «ИНГОССТРАХ»  
г. Москва, ул.Питницкая, д.12, стр.2, 191035  
23-00-02



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033001-2 « 04 » марта 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Киселеву Алексею Константиновичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » марта 2022 г. № 241

Директор



А.С. Бункин

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

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 033000-1 . « 04 » марта 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Киселеву Алексею Константиновичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » марта 20 22 г. № 241

Директор  А.С. Бункин

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

16.3.ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

кадастровый номер участка 78:36:0536001:4205

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:

Лист №1 Раздел 1		Машинно-место	
Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 4	
Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3	
28 декабря 2020г.	Кадастровый номер:	78:36:0536001:4205	
	Номер кадастрового квартала:	78:36:0536001	
	Дата прекращения кадастрового номера:	08.11.2019	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Сметливское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 59-ММ	
	Площадь, кв.м:	14,6	
	Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подземный этаж №2 подземный этаж	
	Кадастровая стоимость, руб:	681236,72	
	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0536001:3664	
	Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
	Особые отметки:	данные отсутствуют	
	Получатель выписки:	Смирнова Александра Павловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "ДУ", Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Регистрационная недвижимость", ИНН: 7826685368	



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

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

Раздел 2 Лист 2

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

Матрица-место	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела: 3
28 декабря 2020г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	78:36:0536001:4205

1	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость"
2	2.1	Общая долями собственности: 78.36.0536001:4205-78/011/2020-3 28.12.2020 12:26:55
4		Ограничение права и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано
4	4.1	Доверительное управление: 28.12.2020 12:26:55 78:36:0536001:4205-78/011/2020-4 Срок действия с 28.12.2020 по 01.08.2029
		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИНН: 7826685368, ОГРН: 1027810309328
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, Выдан 07.09.2020
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, Выдан 17.12.2015
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 1, Выдан 09.04.2015
		!Правила доверительного управления, Выдан 23.10.2014
5		данные отсутствуют
6		данные отсутствуют

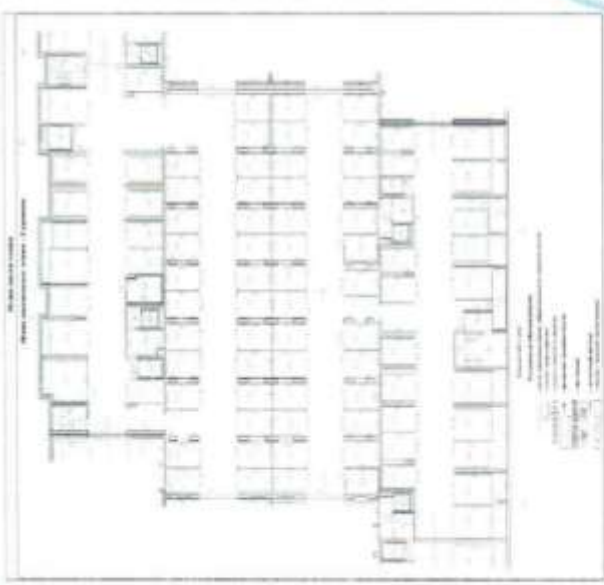



Подпись	Васильева Ю.Д.
Подпись	инициалы, фамилия
Подпись	М.П.



Рисунки 5 Лист 3

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

Машино-место			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Рисунки 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28 декабря 2020г.			
Кадстровый номер: 78:36:0536001:4205			
Кадстровый номер: 78:36:0536001:4205			
Кадстровый номер: 78:36:0536001:4205			
Кадстровый номер: 78:36:0536001:4205			
Кадстровый номер: 78:36:0536001:4205			
Кадстровый номер: 78:36:0536001:4205			
			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ ИМЕНАМОВАННЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	
		М.П.	
		Васильева Ю.А.	
		Инициалы, фамилия	

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

