

ОТЧЕТ № 37-Н от 13 мая 2020 года

Об определении справедливой стоимости: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9)

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ

недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2020

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

www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: : г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9). Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года и ФСО № 8, № 9, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326,327. Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке в сторону уменьшения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик определил справедливую стоимость в прежних значениях и следующем денежном выражении:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 мая 2020 года составляет: 76 658 040,00 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч сорок) рублей, в том числе по объектам:

Блок	№ помещения	Назначение	Этаж	Секция	Площадь Кв.м	Стоимость кв.м.в руб	Справедливая стоимость кв.м.в руб.
2.4.	2.4.1.1.	нежилое	1	2.4.1.	47,69	93 000,00	4 435 170,00
2.4.	2.4.1.2.	нежилое	1	2.4.1.	55,22	93 000,00	5 135 460,00
2.4.	2.4.1.3.	нежилое	1	2.4.1.	81,09	93 000,00	7 541 370,00
2.4.	2.4.1.4.	нежилое	1	2.4.1.	69,78	93 000,00	6 489 540,00
2.4.	2.4.2.1.	нежилое	1	2.4.2.	47,36	93 000,00	4 404 480,00
2.4.	2.4.2.2.	нежилое	1	2.4.2.	55,03	93 000,00	5 117 790,00
2.4.	2.4.2.3.	нежилое	1	2.4.2.	72,03	93 000,00	6 698 790,00
2.5.	2.5.1.1.	нежилое	1	2.5.1.	59,12	93 000,00	5 498 160,00
2.5.	2.5.1.2.	нежилое	1	2.5.1.	55,03	93 000,00	5 117 790,00
2.5.	2.5.1.3.	нежилое	1	2.5.1.	47,36	93 000,00	4 404 480,00
2.5.	2.5.2.1.	нежилое	1	2.5.2.	69,78	93 000,00	6 489 540,00
2.5.	2.5.2.2.	нежилое	1	2.5.2.	81,09	93 000,00	7 541 370,00
2.5.	2.5.2.3.	нежилое	1	2.5.2.	38,88	93 000,00	3 615 840,00
2.5.	2.5.2.4.	нежилое	1	2.5.2.	44,82	93 000,00	4 168 260,00

824,28

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

С уважением,

Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»:



Александр С.

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	9
1.5.ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	10
1.7.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
1.8.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.2.ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	17
2.3.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.4.ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	22
3.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	36
4.КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	38
5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....	40
6.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	45
7.1.РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	46
7.2.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	47
7.3.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	48
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
8.1 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50

8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	51
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	56
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	57
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	57

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании договора № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенного между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком), выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку).

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 мая 2020 года составляет: 76 658 040,00 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч сорок) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества, нежилых помещений и квартир, по состоянию на 13 мая 2020 года является договор оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенный между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком).

Объект оценки — Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку).

Имущественные права на объект оценки: Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой

№ 16/04-2.4.1.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4./Кп_2.5 от 16.04.2019.

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

Переоценка объектов оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».

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

Вид определяемой стоимости -Справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 13 мая 2020 года

Срок проведения оценки - с 13 мая 2020 года по 13 мая 2020 года

Дата составления отчета – 13 мая 2020 года

Допущения и ограничения.

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.
2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.
4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

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

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

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

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

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

Оценщик

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

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

Полис № 0619PL 000026 от 18.11.2019г. ОАО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – ОАО «СОГАЗ»). Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года. Период страхования: с 01.12.2019 г. по 30.11.2020г.). Страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) руб.

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

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

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована ОАО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – ОАО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0619 PL 000010 от 16мая 2019года, период страхования: с 16.05.2019 г. по 15.05.2020г.).

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

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

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

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

СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, его осмотр, интервьюирование специалистов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, анализ документации, представленной Заказчиком. Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, а также иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

№ п./п.	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки – Масштабные характеристики – Характеристики местоположения объекта – Физическое состояние объекта – Информация о собственнике – Сведения о наличии/отсутствии обременения	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
2	Информация об общеэкономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли, http://www.economy.gov.ru/ Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга http://www.cedipt.spb.ru Материалы информационных агентств АК&М. Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бекар-консалтинг — Агентство недвижимости «Бекар»
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка недвижимости (земельных участков) Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости:

		«Александр Недвижимость», «Бекар», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.eip.ru , www.estate.spb.ru , www.emls.ru и др.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой:

№ 16/04-2.4.1.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4./Кп_2.5 от 16.04.2019.

Все указанные документы предоставлены Заказчиком. Данная документация была использована для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

(Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

(Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

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

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

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

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

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки

или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

Понятие рынка недвижимости, его структура и функции

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению,

качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

Земля

А) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

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

Б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- ✓ Под дачное и садово-огородное пользование;
- ✓ Под жилую застройку;
- ✓ Промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- ✓ Сельскохозяйственного назначения;
- ✓ Природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- ✓ Лесного и водного фондов;
- ✓ Участки недр;
- ✓ Земли резерва, назначение которых не определено
- ✓ Жилье (жилые здания и помещения)
- ✓ Многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);
- ✓ Индивидуальные и двух-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);
- ✓ **Коммерческая недвижимость**
- ✓ Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ Магазины, торговые центры;
- ✓ Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ Пункты бытового обслуживания, сервиса
- ✓ Промышленная недвижимость
- ✓ Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

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

Недвижимость социально-культурного назначения

- ✓ Здания правительственных и административных учреждений;
- ✓ Культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- ✓ Религиозные объекты

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

- Эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;
- Отчуждение частичных или полных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;
- Свободное формирование цен на объекты и услуги;
- Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель

Важное значение рынка недвижимости, как сектора рыночной экономики подтверждается:

- Колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - домовладельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований;
- Достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;
- Достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);
- Высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней;
- Большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

Классификация рынка коммерческой недвижимости

- Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- Магазины, торговые центры;
- Объекты спортивного и развлекательного назначения;
- Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- Пункты бытового обслуживания, сервиса;
- Производственная (промышленная) недвижимость;
- Складская недвижимость;
- Смешанные по функциональному назначению объекты (торгово-офисные центры, торгово-развлекательные центры, производственно-складские объекты и т.д.);

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

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

- Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.
- При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:
 - (а) актива или обязательства;
 - (б) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и
 - (с) участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.

d) Цена

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщика за ее неточность не предусматривается.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности,
3. Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
4. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «РосЭкспертОценка».
5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки не учитывает возможных изменений экономических, юридических и иных факторов после даты проведения оценки.
6. Результат данной оценки может быть использован при заключении договора купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета.
7. Предполагается, что собственник рационально и компетентно управляет принадлежащим ему оцениваемым объектом и продолжит его эксплуатацию по существующему назначению.

Особые допущения:

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше).
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Организация должна корректировать ценовую котировку в отношении обязательства или собственного долевого инструмента организации, удерживаемого другой стороной в качестве актива, только если имеют место специфичные для этого актива факторы, которые неприменимы к оценке справедливой стоимости указанного обязательства или долевого инструмента. Организация должна удостовериться, что цена актива не отражает влияния ограничения, предотвращающего продажу данного актива.

2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Правоустанавливающими документами являются: Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой:

№ 16/04-2.4.1.1./Kn_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2./Kn_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3./Kn_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4./Kn_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1./Kn_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2./Kn_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3./Kn_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1./Kn_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2./Kn_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3./Kn_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1./Kn_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2./Kn_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3./Kn_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4./Kn_2.5 от 16.04.2019.

2.2. Юридическое описание объекта

Объект оценки: объект долевого строительства - имущественные права.

Имущественными правами (Статья 128. ГК РФ. Объекты гражданских прав (в ред. Федерального закона от 02.07.2013 N 142-ФЗ) являются права на движимое и недвижимое имущество, включая: право собственности; право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, аренда, ипотека, сервитуты.

Объектом оценки может выступать обязательственное право (право требования) одного лица или группы лиц (кредитора или кредиторов) по обязательству другого лица или группы лиц (должника или должников) в совершении либо несовершении определенных действий в силу договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, определенных гражданским законодательством.

Оценка стоимости имущественных прав может быть рекомендована для эффективного управления активами предприятия, в том числе для определения наиболее выгодных путей их реализации.

Объектом оценки в данной работе являются определение справедливой стоимости недвижимого имущества, определяющие имущественные права из договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Сведения об обременениях объекта оценки: Доверительное управление.

Земельный участок обременен ипотекой в пользу Публичного Акционерного Общества «Банк Санкт-Петербург» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ИНН 7831000027, ОГРН 1027800000140, (далее - «Банк»), на основании Договора об ипотеке №0155-18-020081-1 от «10» декабря 2018 года. Договор об ипотеке №0155-18-020081-1 от «10» декабря 2018 года заключен в обеспечение исполнения обязательства Застройщика по возврату целевого кредита для строительства (создания) Многоквартирного дома, предоставленного Застройщику Банком на основании Кредитного Договора № 0155-18-005786 от «10» декабря 2018г.

Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 78-017-0222-2018, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «20» июня 2018г. Срок действия разрешения – до «14» августа 2024г.;

- Заключение № 277/2018 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга «17» декабря 2018 г.

- Соглашение о мене земельных участков № 2м-2016 от 24.06.2016 года

Приложение 1 к заданию на оценку от 13.05.2020					
Объект:		г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9)			
		оценка по состоянию на 13.05.2020			
Основание:		Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.1.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.1.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.1.4./Кп_2.4 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.2.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.2.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.2.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.2.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.2.4./Кп_2.5 от 16.04.2019,			
блок	№ помещения	назначение	этаж	секция	площадь
2.4.	2.4.1.1.	нежилое	1	2.4.1.	47,69
2.4.	2.4.1.2.	нежилое	1	2.4.1.	55,22
2.4.	2.4.1.3.	нежилое	1	2.4.1.	81,09
2.4.	2.4.1.4.	нежилое	1	2.4.1.	69,78
2.4.	2.4.2.1.	нежилое	1	2.4.2.	47,36
2.4.	2.4.2.2.	нежилое	1	2.4.2.	55,03
2.4.	2.4.2.3.	нежилое	1	2.4.2.	72,03
2.5.	2.5.1.1.	нежилое	1	2.5.1.	59,12
2.5.	2.5.1.2.	нежилое	1	2.5.1.	55,03
2.5.	2.5.1.3.	нежилое	1	2.5.1.	47,36
2.5.	2.5.2.1.	нежилое	1	2.5.2.	69,78
2.5.	2.5.2.2.	нежилое	1	2.5.2.	81,09
2.5.	2.5.2.3.	нежилое	1	2.5.2.	38,88
2.5.	2.5.2.4.	нежилое	1	2.5.2.	44,82
					824,28

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен во Фрунзенском Санкт-Петербурга. Оценщик считает необходимым рассмотреть характеристики данного района более подробно.

Фрунзенский район Санкт-Петербурга образован в апреле 1936 года. Площадь Фрунзенского района - 3 746,9 га. Средняя протяженность района составляет: с юга на север – 11 км, с востока на запад – 3,6 км. Фрунзенский район расположен на юге Санкт-Петербурга. Историческим центром района является Купчино. Граничит с Адмиралтейским, Невским, Центральным, Московским, Пушкинским и Колпинским районами. Население Фрунзенского района по состоянию на 01.01.2017 составляет 406,0 тыс. чел. или 7,7 % от общей численности населения Санкт-Петербурга. Плотность населения - около 11 тыс. жителей на 1 кв. км.).

Ведущее место в экономике Фрунзенского района занимает промышленный комплекс, представленный широким перечнем перерабатывающих производств. Обработывающие производства, на долю которых приходится 64,4 % отгруженной продукции, определяют специфику и значимость промышленности для экономики района. Фрунзенский район входит в число крупнейших районов Санкт-Петербурга по количеству налогоплательщиков. За последние 5 лет число налогоплательщиков, живущих здесь, выросло на 4213 единиц. В настоящее время во Фрунзенском районе — 656 магазинов, 582 предприятия бытового обслуживания (на 3,2 тысячи рабочих мест), 325 предприятий общественного питания (на 17,8 тысяч посадочных мест). По количеству магазинов пешеходной доступности район занимает лидирующее положение в городе.

Во Фрунзенском районе осуществляют свою деятельность 133 образовательных учреждений, подведомственных администрации Фрунзенского района: 80 – дошкольных образовательных учреждений; 47 – общеобразовательных учреждений; 1 – коррекционный интернат № 37; 1 – Дворец детского (юношеского) творчества; 1 – Центр эстетического воспитания; 1 – Центр детского (юношеского) технического творчества «Мотор»; 1 – детский дом (№ 11); 1 – Информационно-методический центр. А также 13 – средних специальных учебных заведений (лицеи, колледжи, училища); 8 – высших учебных заведений. Всего в образовательных учреждениях Фрунзенского района обучается 27557 детей. В дошкольных образовательных учреждениях Фрунзенского района воспитывается 14234 ребёнка.

2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок – земельный участок, площадью 75 244 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 78:13:0007420:1052.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными автостоянками, расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9). Указанный адрес является адресом Многоквартирного жилого дома на период его строительства. В соответствии с Решением № 60493-32 от 16.08.2018 года, выданным Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга Правительства Санкт-Петербурга, Многоквартирному дому присвоен адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ № 75, Малая Бухарестская улица, дом 12, строение 1.

Строительство (создание) Многоквартирного жилого комплекса осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство в 5 (пять) этапов. Ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого комплекса осуществляется Застройщиком поэтапно, с получением отдельного разрешения на ввод в эксплуатацию каждого из 5 (пяти) этапов строительства (создания) Многоквартирного жилого комплекса.

Основные характеристики Многоквартирного дома

Этажность: 8, 14 этажей (в том числе 1 подземный этаж);

общая площадь: 239 882,60 кв.м. (все этапы строительства),

материал наружных стен: подземная часть (1 подземный этаж) (1-4 этапы строительства) - монолитные железобетонные с гидроизоляцией и утеплением снаружи плитами экстрадированного Пено полистирола;

1 этаж (1 - 4 этапы строительства) - монолитные железобетонные, с утеплением и отделкой фасадов - сертифицированные фасадные системы с использованием негорючих минплит, с облицовкой кирпичом;

2 - 13 этаж (1 - 4 этапы строительства) – из поризованных керамических блоков с наружным слоем кладки из фасадного поризованного кирпича.

подземная часть (один подземный этаж) (5 этап строительства) - монолитные железобетонные с гидроизоляцией и утеплением снаружи плитами экстрадированного Пено полистирола;

1 - 7 этаж (5 этап строительства) – монолитные железобетонные, с утеплением и отделкой фасадов - сертифицированные фасадные системы с использованием негорючих мин плит на 1 этаже, с облицовкой кирпичом, со второго по седьмой этажи без утепления стен кроме лифтовых шахт;

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

назначение: жилое

класс энергоэффективности: С;

класс сейсмостойкости – не определяется согласно СП 14.13330.2014.

Основные характеристики Многоквартирного дома II этап строительства (блоки 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6.)

Этажность: 14 этажей (в том числе 1 подземный этаж);

общая площадь: 51 319,66 кв.м.,

материал наружных стен:

подземная часть (1 подземный этаж) (1-4 этапы строительства) - монолитные железобетонные с гидроизоляцией и утеплением снаружи плитами экструдированного пенополистирола;

1 этаж (1 - 4 этапы строительства) - монолитные железобетонные, с утеплением и отделкой фасадов - сертифицированные фасадные системы с использованием негорючих минплит, с облицовкой кирпичом;

2 - 13 этаж (1 - 4 этапы строительства) – из поризованных керамических блоков с наружным слоем кладки из фасадного поризованного кирпича.

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

назначение: жилое

класс энергоэффективности: С;

класс сейсмостойкости – не определяется согласно СП 14.13330.2014.

Рис.1 Жилой комплекс комфорт-класса «Новое Купчино»

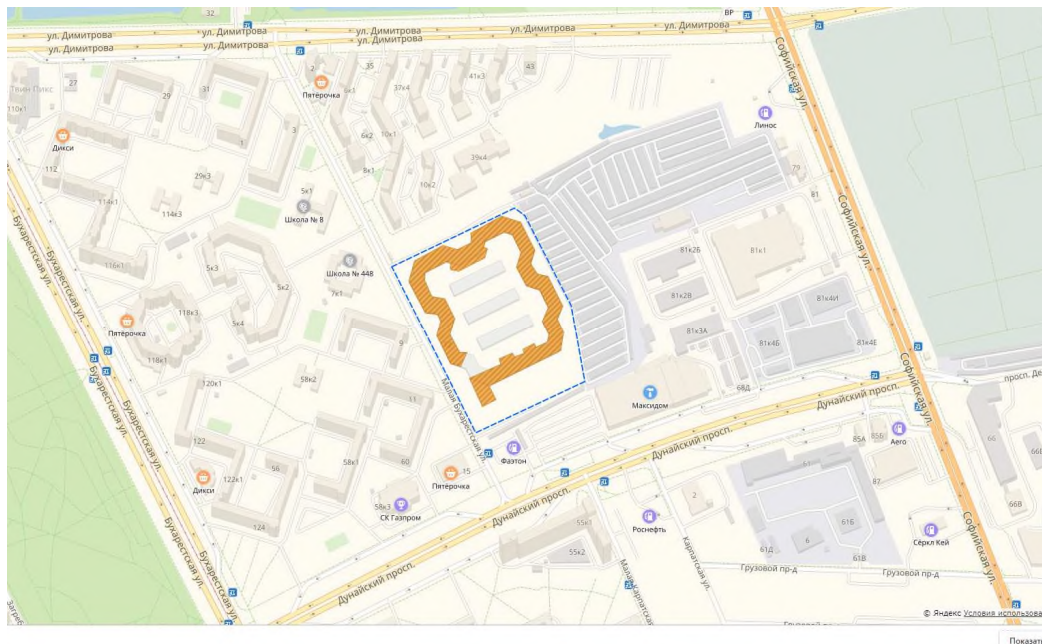


Рис.2 г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, Жилой комплекс комфорт-класса «Новое Купчино» на карте города.

Жилой комплекс комфорт-класса «Новое Купчино» расположен во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга – на пересечении Малой Бухарестской улицы и Дунайского проспекта в шаговой доступности от парков Интернационалистов и Героев-Пожарных. Проект включает в себя 2 352 квартиры, подземную парковку и отдельстоящие многоярусные паркинги. Ввод в эксплуатацию первого этапа намечен на 2020 год.

Жилой комплекс реализуется в пять этапов строительства. Компания «Строительный трест» применяет при возведении ЖК «Новое Купчино» классическую кирпичную технологию домостроения, и опирается на свой опыт, сформированный более чем за четверть века работы на рынке. Архитектурный проект выполнен в форме многогранника с тремя вписанными в него корпусами. Высотность объекта составляет 13 этажей. Два цвета облицовочного кирпича и декоративные элементы фасадов образуют лаконичный рисунок, подчеркивают строгость и одновременную легкость домов. Там, где происходит визуальный контакт со зданием – на уровне первых этажей – используются темные тона. По мере увеличения высотности происходит переход к светлым, небесным оттенкам. Новое Купчино» возводится в районе со сложившейся инфраструктурой. В шаговой доступности расположены три школы и пять детских садов, спортивные объекты, поликлиники и медицинские центры, торгово-развлекательные комплексы и гипермаркеты. Объект расположен в отличной локации, комфортной как для автомобилистов, так и для тех, кто предпочитает пользоваться общественным транспортом.

В комплексе представлены квартиры от одной до четырех комнат. Минимальная площадь жилья – 33,4 кв. м, максимальная – 118 кв. м. В квартирах предусмотрены лоджии с холодным остеклением (с возможностью замены на теплые), эркеры, просторные кухни-гостиные и гардеробные. Все квартиры передаются покупателям без отделки. Квартирография объекта включает в себя 958 однокомнатных квартир; 970 двухкомнатных квартир; 400 трехкомнатных квартир; 24 четырехкомнатные квартиры.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

При написании раздела использована информация Федеральной службы государственной статистики («Социально-экономическое положение России, январь-октябрь 2019 года»)¹

Рынок недвижимости – по сути всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но – это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих пути и темпы развития всех регионов.

ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после значительного снижения в периоды 2014-2016гг., начиная с 2017 года, показывает не высокий, но стабильный рост. В целом ключевые экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось

¹<https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-10-2019.pdf>, <https://statistika.ru/index.php/arkhiv-analizov>

строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, растут средства на счетах организаций и населения, растет внешнеторговый оборот.

Стабильный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Сложившиеся в стране отношения частной собственности лежат в основе свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики росла международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические

связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны временные инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса, рост безработицы).

Однако, главными условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост, являются:

- стабильная система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с мощным инвестиционным потенциалом.

Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии.

Реализация этих проектов является ярким показателем перспективного развития страны и усиливает значение России в мире. Это позволит получать государству больше доходов, что положительно отразится на развитии бизнеса и благосостоянии населения.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдали в 2014-2017гг., неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов

бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Впоследствии, коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут только расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Следовательно, пришло время покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,1%, в январе-октябре 2019 г. - 102,0%.

Индекс промышленного производства в октябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,6%, в январе-октябре 2019 г. - 102,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-октябре 2019 г. - 103,4%.

По данным обследования деловой активности в ноябре 2019 г., в котором приняла участие 531 организация, осуществляющая добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-4).

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-октябре 2019 г. - 102,4%.

По данным обследования деловой активности в ноябре 2019 г., в котором приняла участие 3141 организация обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-5%).

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 873,8 млрд рублей, в январе-октябре 2019 г. - 4972,5 млрд рублей.

На 21 ноября 2019 г., по данным Минсельхоза России, в целом по Российской Федерации зерновые и зернобобовые культуры обмолочены с 96,4% посевных площадей, из них кукуруза на зерно - с 85,8% площадей. В текущем году зерна намолочено на 8,3% больше, чем на соответствующую дату предыдущего года.

На конец октября 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,6 млн голов (на 0,4% меньше, чем в предыдущем году на соответствующую дату), из него коров - 8,0 млн (на 0,1% больше), свиней - 25,5 млн (на 5,0% больше), овец и коз - 23,8 млн (на 2,4% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 41,3% поголовья крупного рогатого скота, 10,5% свиней, 46,4% овец и коз (на конец октября 2018 г. - соответственно 41,6%, 11,8%, 47,2%). В сельскохозяйственных организациях на конец октября 2019 г. по сравнению с соответствующей датой 2018 г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 1,0%, коров - на 0,7%, овец и коз - на 2,6%, птицы - на 0,2%, поголовье свиней выросло на 6,8%. В январе-октябре 2019 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 11,9 млн тонн, молока - 26,7 млн тонн, яиц - 37,7 млрд штук.

В январе-октябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями скота и птицы (в живом весе), молока. За этот период реализовано по всем каналам 48,1 млн тонн зерна, 9,5 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 13,5 млн тонн молока, 26,6 млрд штук яиц.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2019 г. составил 893,7 млрд. рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2019 г. - 7011,5 млрд. рублей, или 100,4%.

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2019 г. (с уточнениями на 1 ноября 2019 г.), выделены ассигнования в размере 683,6 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 656,3 млрд рублей, на строительство 1508 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 394 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 362 объектов, намеченных к вводу в 2019 г., введено в эксплуатацию 34 объекта, из них 25 - на полную мощность, 9 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 14,5 млрд рублей. На 1 ноября 2019 г. полностью профинансировано 546 объектов. На 369 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 2019 г. возведено 877 многоквартирных домов. Населением построено 25,01) тыс. жилых домов, в том числе 1,3 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 82,2 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 80,9 тыс.). В январе-октябре 2019 г. возведено 5,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 206,81) тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 4,2 тысячи. Всего построено 721,1 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 716,9 тыс.).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 28,91) млн кв. метров, в том числе 0,5 млн кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, или 52,1% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2019 года.

Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в январе-сентябре 2019 г., составила 42552 рубля (в январе-сентябре 2018г. - 41137 рублей).

Наиболее высокая стоимость строительства, в 1,5 раза и более превышающая среднероссийский уровень, в январе-сентябре 2019 г. наблюдалась в Камчатском крае (134855 рублей), Сахалинской области (76713 рублей), Мурманской области (76266 рублей), Магаданской области (73532 рубля), Ямало-Ненецком автономном округе (70172 рубля), Ненецком автономном округе (66404 рубля), Москве (66381 рубль), Хабаровском крае (66223 рубля), Республике Саха (Якутия) (61848 рублей). В 55 субъектах Российской Федерации эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая - в Республике Дагестан (18613 рублей), Забайкальском крае (22097 рублей), Самарской области (25967 рублей).

В январе-октябре 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4716,3 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2169,9 млрд, автомобильного - 226,1 млрд, морского - 31,5 млрд, внутреннего водного - 57,5 млрд, воздушного - 6,0 млрд, трубопроводного - 2225,2 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в октябре 2019 г. составил 2894,5 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2019 г. - 27126,1 млрд рублей, или 101,5%.

В октябре 2019 г. оборот розничной торговли на 94,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,3% (в октябре 2018 г. - 94,5% и 5,5% соответственно).

Число розничных рынков продолжает снижаться. На 1 октября 2019 г. на территории Российской Федерации функционировало 974 розничных рынка, что на 62 рынка меньше, чем на аналогичную дату предыдущего года. Распределение торговых мест на розничных рынках на 1 октября 2019 г. по сравнению с 1 октября 2018 г. изменилось в сторону увеличения доли мест на специализированных вещевых рынках и сельскохозяйственных рынках, при сокращении доли мест на универсальных рынках, специализированных рынках по продаже продуктов питания и специализированных прочих рынках.

В объеме товарных ресурсов продовольственных товаров доля импорта в III квартале 2019 г. составила 24% (в III квартале 2018 г. - 22%).

Оборот общественного питания в октябре 2019 г. составил 149,3 млрд рублей, или 104,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2019 г. - 1341,1 млрд рублей, или 104,7%.

В октябре 2019 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 852,6 млрд рублей, в январе-октябре 2019 г. - на 8331,3 млрд рублей.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего

спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий. Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер.

Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы. Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году. На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП.

План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта. Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенные вклад в экономический рост продолжат вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,6	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост. Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса.

3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

При написании раздела использована информация [Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга \(КЭПиСП\)](#) в январе-ноябрь 2019 года»2.

Индекс промышленного производства Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-ноябре 2019 года составил 104,7% к уровню января-ноября 2018 года. В обрабатывающих производствах рост составил 5,2%, объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром снизились на 0,6%. В машиностроительном секторе по сравнению с январем-ноябрем 2018 года значительно возросли объемы производства электрического оборудования (ИПП – 133,9%), что в основном связано с ростом объемов изготовления электрических аккумуляторов и аккумуляторных батарей (на 60,5%). На итогах работы в январе-ноябре 2019 года в производстве прочих транспортных средств и оборудования (ИПП – 113,8%) положительно сказалось увеличение по сравнению с январем-ноябрем прошлого года производства железнодорожных локомотивов и подвижного состава (на 18,0%). Рост объемов производства автотранспортных средств (ИПП – 100,8%) обеспечен за счет увеличения выпуска комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств (на 10,5%). Всего за одиннадцать месяцев текущего года в Санкт-Петербурге произведено 337,8 тыс. легковых автомобилей. Негативное влияние на общие итоги в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (ИПП – 96,5%) во многом оказало сокращение объемов производства контрольно-измерительных и навигационных приборов и аппаратов, производства часов (на 14,8%) и элементов электронной аппаратуры и печатных схем (плат) (на 5,9%). В то же время в отрасли значительно возросло производство облучающего и электротерапевтического оборудования, применяемого в медицинских целях (на 112,4%), оптических приборов, фото и кинооборудования (на 26,7%), бытовой электроники (на 15,1%) и коммуникационного оборудования (на 4,7%). В производстве машин и оборудования (ИПП – 98,5%) заметно снизилось производство прочих машин специального назначения (на 24,0%). При этом в отрасли значительно выросли объемы производства машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства (на 30,0%), машин и оборудования общего назначения (на 17,1%). Среди других отраслей

²http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2018/10/01/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82.pdf

высокотехнологичного сектора промышленности увеличилось производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (ИПП – 106,6%), где значительно возросли объемы производства лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях (на 10,6%), а также фармацевтических субстанций (на 6,3%). ИПП в производстве пищевых продуктов в январе-ноябре 2019 года составил 100,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Существенно увеличился выпуск плодоовощных консервов (на 8,0%), сухих каш (на 7,1%), кондитерских изделий (на 6,7%), хлеба и хлебобулочных изделий (на 4,1%). При этом наблюдается снижение выпуска мясных полуфабрикатов (на 28,4%) и переработанной консервированной рыбы (на 27,5%). На результаты деятельности в производстве напитков (ИПП – 105,4%) оказал влияние рост объемов выпуска минеральной природной питьевой воды и питьевой воды (на 26,7%). ИПП в производстве табачных изделий составил 91,1%. В металлургическом производстве (ИПП – 100,2%) возросло производство стальных труб, полых профилей и фитингов (на 7,7%). При этом наблюдается снижение производства прочих стальных изделий первичной обработки (на 7,8%)

**Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга в
январе-ноябре 2019 года**

Вид обрабатываемых производств	Объем отгруженной продукции в январе-ноябре 2019 года		ИПП в январе-ноябре 2019 года
	млрд руб.	в % к аналогичному периоду предыдущего года	
Производство пищевых продуктов	167,4	96,9	100,1
Производство напитков	63,9	106,9	105,4
Производство табачных изделий	69,6	101,8	91,1
Производство текстильных изделий	10,6	121,8	102,9
Производство одежды	15,0	132,4	129,1
Производство кожи и изделий из кожи	5,2	152,4	103,8
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	13,4	122,3	103,2
Производство бумаги и бумажных изделий	22,0	85,9	95,7
Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,2	113,9	109,0
Производство кокса и нефтепродуктов	785,7	71,6	—
Производство химических веществ и химических продуктов	67,7	95,3	99,8
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	43,0	141,8	106,6
Производство резиновых и пластмассовых изделий	45,6	137,0	109,5
Производство прочих неметаллической минеральной продукции	41,0	98,9	89,8
Производство металлургическое	78,7	95,7	100,2
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	116,0	108,1	108,7
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	114,0	99,1	96,5
Производство электрического оборудования	76,2	92,1	133,9
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	104,2	108,5	98,5
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	394,9	103,7	100,8
Производство прочих транспортных средств и оборудования	88,6	79,4	113,8
Производство мебели	9,8	115,6	69,3
Производство прочих готовых изделий	21,0	115,5	121,2
Ремонт и монтаж машин и оборудования	59,5	110,3	105,9
Итого по обрабатывающим производствам	2 434,9	89,9	105,2

Увеличение темпов в производстве готовых металлических изделий (ИПП – 108,7%), прежде всего, связано с ростом выпуска конструкций и деталей конструкций из черных металлов (на 102,5%) и сменных инструментов для станков и ручного инструмента (на 12,7%). В производстве резиновых и пластмассовых изделий (ИПП – 109,5%) увеличился выпуск прочих пластмассовых упаковочных изделий (на 35,8%). В производстве химических веществ и химических продуктов (ИПП – 99,8%) снизилось производство моющих, парфюмерных и косметических средств (на 15,4%). Положительное влияние на итоги работы отрасли оказал значительный рост производства лакокрасочных материалов (на 10,5%). На общих результатах работы предприятий в производстве прочих неметаллической минеральной продукции (ИПП – 89,8%) отрицательно сказалось снижение объема выпуска сборных строительных блоков и прочих изделий для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня (на 40,9%), товарного бетона (на 15,0%). При этом выросли объемы изготовления стеклопакетов (на 2,6%).

85% 95% 105% 115% 125% ИПП и темп роста объема отгруженной продукции обрабатывающих производств в 2017-2019 гг., в % к соответствующему периоду предыдущего года ИПП

Темп роста объема отгруженных товаров обрабатывающих производств Санкт-Петербург:

Основные итоги социально-экономического развития за январь-ноябрь 2019 года

8 Объем продукции, отгруженной за январь-ноябрь 2019 года по виду деятельности «Обрабатывающие производства», составил 2 434,9 млрд руб. (89,9% к аналогичному периоду прошлого года). Снижение объема отгруженной продукции по виду деятельности

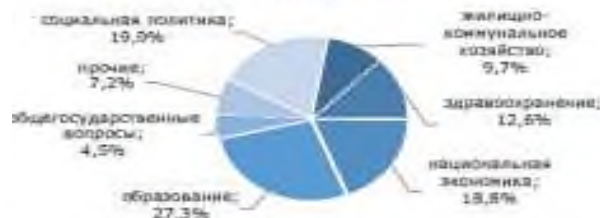
«Обрабатывающие производства» на 10,1% обусловлено значительным сокращением объемов отгрузки в производстве кокса и нефтепродуктов (на 28,4% до 785,7 млрд руб.). В структуре отгруженных товаров обрабатывающих производств (без учета кокса и нефтепродуктов) 47,2% занимает продукция машиностроения: транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 18,2% – пищевые продукты, напитки и табак, 11,8% – продукция металлургии и готовые металлические изделия. Предприятиями машиностроительного комплекса Санкт-Петербурга за одиннадцать месяцев текущего года отгружено продукции на общую сумму 777,9 млрд руб. (99,8% к январю-ноябрю 2018 года). При этом значительные темпы роста отгрузки достигнуты в производстве машин и оборудования (на 8,5%, до 104,2 млрд руб.) и в производстве автотранспортных средств (на 3,7%, до 394,9 млрд руб.). Отрицательная динамика наблюдается в производстве электрического оборудования (на 7,9% до 76,2 млрд руб.) и в производстве прочих транспортных средств и оборудования (на 20,6% до 88,6 млрд руб.). Среди других отраслей высокотехнологичного сектора промышленности значительно увеличились объемы отгрузки в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 41,8% до 43,0 млрд руб.). В производстве химических веществ и химических продуктов по сравнению с январем-ноябрем 2018 года отгрузка снизилась (на 4,7% до 67,7 млрд руб.). Общий объем пищевых продуктов, отгруженных в январе-ноябре текущего года, составил 167,4 млрд руб., показав снижение на 3,1% к аналогичному периоду предыдущего года. Объем отгруженной продукции в производстве напитков по сравнению с январем-ноябрем прошлого года вырос на 6,9% до 63,9 млрд руб., в производстве табачных изделий – возрос на 1,8% до 69,6 млрд руб. Отмечено снижение в отгрузке продукции металлургических производств (на 4,3% до 78,7 млрд руб.). Объем продукции, отгруженной в производстве готовых металлических изделий по итогам января-ноября 2019 года, составил 116,0 млрд руб., показав рост на 8,1% к аналогичному периоду 2018 года. Существенно возросли объемы отгруженной продукции в производстве резиновых и пластмассовых изделий (на 37,0%, до 45,6 млрд руб.). В производстве прочей неметаллической минеральной продукции за одиннадцать месяцев текущего года отгружено заказчикам продукции на общую сумму 41,0 млрд руб. (снижение на 1,1% к соответствующему периоду предыдущего года). Индекс цен производителей продукции обрабатывающих производств в ноябре 2019 года составил 102,4% к декабрю 2018 года. Наибольшее увеличение цен на производимую продукцию по сравнению с декабрем прошлого года отмечено в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (на 14,2%), в производстве лекарственных средств и материалов (на 12,9%), в производстве кожи и изделий из кожи (на 12,3%), в производстве машин и оборудования (на 10,1%), в производстве бумаги и бумажных изделий (на 8,1%), в производстве электрического оборудования (на 7,8%), в производстве напитков (на 6,4%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 5,1%), в производстве пищевых продуктов (на 4,2%), в производстве готовых металлических изделий (на 3,8%), в производстве автотранспортных средств (на 2,8%), в производстве химических веществ и прочих готовых изделий (на 2,5%). В то же время в ряде отраслей зафиксированы цены ниже уровня декабря прошлого года. В их числе: металлургическое производство (на 11,6%), производство табачных изделий (на 7,6%),

производство резиновых и пластмассовых изделий (на 2,6%) и производство одежды (на 1,8%). Объем сальдированного финансового результата в обрабатывающих производствах по итогам января-октября 2019 года составил 364,9 млрд руб. (рост на 60,6% к аналогичному периоду 2018 года). Санкт-Петербург: Основные итоги социально-экономического развития за январь-ноябрь 2019 года 9 Вид обрабатывающих производств. Объем отгруженной продукции в январе-ноябре 2019 года ИПП в январе-ноябре 2019 года млрд руб. в % к аналогичному периоду предыдущего года Производство пищевых продуктов 167,4 96,9 100,1 Производство напитков 63,9 106,9 105,4 Производство табачных изделий 69,6 101,8 91,1 Производство текстильных изделий 10,6 121,8 102,9 Производство одежды 15,0 132,4 129,1 Производство кожи и изделий из кожи 5,2 152,4 103,8 Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения 13,4 122,3 103,2 Производство бумаги и бумажных изделий 22,0 85,9 95,7 Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации 22,2 113,9 109,0 Производство кокса и нефтепродуктов 785,7 71,6 — Производство химических веществ и химических продуктов 67,7 95,3 99,8 Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях 43,0 141,8 106,6 Производство резиновых и пластмассовых изделий 45,6 137,0 109,5 Производство прочей неметаллической минеральной продукции 41,0 98,9 89,8 Производство металлургическое 78,7 95,7 100,2 Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования 116,0 108,1 108,7 Производство компьютеров, электронных и оптических изделий 114,0 99,1 96,5 Производство электрического оборудования 76,2 92,1 133,9 Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки 104,2 108,5 98,5 Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов 394,9 103,7 100,8 Производство прочих транспортных средств и оборудования 88,6 79,4 113,8 Производство мебели 9,8 115,6 69,3 Производство прочих готовых изделий 21,0 115,5 121,2 Ремонт и монтаж машин и оборудования 59,5 110,3 105,9 Итого по обрабатывающим производствам 2 434,9 89,9 105,2 Санкт-Петербург: Основные итоги социально-экономического развития за январь-ноябрь 2019 года.

Структура расходов на реализацию национальных проектов Санкт-Петербурга на 1 декабря 2019 года



Структура расходов бюджета Санкт-Петербурга в январе-ноябре 2019 года



Инвестиции в основной капитал. В январе-сентябре 2019 года объем инвестиций в основной капитал составил 363,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 24,7% ниже уровня прошлого года. В январе-сентябре 2019 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 272,1 млрд руб., что в

сопоставимых ценах составляет 78,8% к аналогичному периоду прошлого года. В январе-сентябре 2019 года в структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования собственные средства составляют – 60,7% от общего объема инвестиций (165,3 млрд руб.), привлеченные средства – 39,3% (106,8 млрд руб.). В общем объеме инвестиций доля инвестиций в основной капитал в операции с недвижимым имуществом составила 18,0% или 48,9 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 22,5% или 67,3 млрд руб.), в транспортировку и хранение – 18,0% или 48,9 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 17,1% или 51,2 млрд руб.), в обрабатывающие производства – 14,8% или 40,3 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 14,0% или 41,8 млрд руб.), в обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 8,5% или 23,1 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 6,6% или 19,8 млрд руб.), в финансовую и страховую деятельность – 7,1% или 19,4 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 3,6% или 10,9 млрд руб.) и строительство – 4,2% или 11,5 млрд руб. (в январе-сентябре 2018 года – 9,4% или 28,1 млрд руб.).

Динамика изменения цен на отдельные виды платных услуг в ноябре 2019 года

Наименование товара	в % к октябрю 2019 года	в % к декабрю 2018 года
Жилищно-коммунальные услуги	99,9	103,0
Услуги связи	100,2	105,9
Услуги пассажирского транспорта	98,7	101,6
Медицинские услуги	100,4	103,5
Услуги образования	99,4	104,8
Бытовые услуги	100,2	103,7

Динамика реализации целевых программ Санкт-Петербурга

Целевая программа	Количество семей-получателей гос. поддержки (за январь-ноябрь 2019 года)	в % к аналогичному периоду прошлого года
«Молодежи – доступное жилье»	1 843	83,9
«Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге»	598	89,9
«Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге»	2 727	96,9
«Жилье работникам бюджетной сферы»	32	–

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2019 года составил 1 329,6 млрд руб., что на 1,1% больше, чем в январе-ноябре 2018 года. Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-ноябре 2019 года увеличился на 0,2% к соответствующему периоду предыдущего года (в январе-ноябре 2018 года – снижение на 2,0%), по непродовольственным товарам – увеличился на 1,5% (в январе-ноябре 2018 года – рост на 6,2%). В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-ноябре 2019 года, как и в январе-ноябре 2018 года составил 34%, непродовольственных товаров – 66%. Объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил на конец ноября 2019 года 133,5 млрд руб., что обеспечивает работу этих организаций на 47 дней и составляет 116,9% к уровню ноября 2018 года. Оборот общественного питания в январе-ноябре 2019 года составил 81,1 млрд руб. или 109,9% к январю-ноябрю 2018 года. Платные услуги. Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-ноябре 2019 года составил 496,4 млрд руб. – 98,4% в сопоставимых ценах к январю-ноябрю 2018 года. 319,4 671,1 1018,2 1263,7 340,2 706,5 1075,4 1329,6 янв.-мар. янв.-июн. янв.-сен. янв.-ноя. Динамика оборота розничной торговли, млрд руб. 2018 2019 индивидуальные предприниматели, торгующие вне рынков; 4% коммерческие предприятия, не относящиеся к субъектам малого и

среднего предпринимательства; 81% малые предприятия; 12% продажа товаров на розничных рынках и ярмарках; 1% средние предприятия; 2% Формирование оборота розничной торговли в январе-ноябре 2019 года 43 34 43 46 42 43 44 45 46 45 47 46 47 Товарные запасы в организациях розничной торговли Темп роста, % Обеспеченность запасами в днях торговли 16,3% 7,3% 7,4% 10,7% 14,9% 18,8% 24,6% Структура платных услуг населению по видам в январе-ноябре 2019 года жилищно-коммунальные телекоммуникационные транспортные медицинские системы образования бытовые прочие 414,6 361,6 363,1 132,3 87,8 75,3 2017 2018 2019 Динамика инвестиций в основной капитал в январе-сентябре Объем инвестиций в основной капитал, млрд руб. Темп роста, % Санкт-Петербург: Основные итоги социально-экономического развития за январь-ноябрь 2019 года 11 Основную долю в объеме бытовых услуг населению составляют услуги по видам: «техобслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования» – 51,7%, «ритуальные услуги» – 15,1%, «ремонт и строительство жилья и других построек» – 6,7%, «услуги парикмахерских» – 6,4%. Цены. Индекс потребительских цен за январь-ноябрь 2019 года составил 104,2% к соответствующему периоду прошлого года (102,9% за январь-ноябрь 2018 года к соответствующему периоду 2017 года), или 102,6% к декабрю 2018 года (103,2% за январь-ноябрь 2018 года к декабрю 2017 года). Наибольший рост цен произошел на предоставление платных услуг населению. Индекс потребительских цен на продовольственные товары в ноябре 2019 года к декабрю 2018 года составил 102,0% (102,7% в ноябре 2018 года к декабрю 2017 года). Стоимость минимального набора продуктов питания в ценах ноября 2019 года составила 4 820,1 руб. в расчете на месяц, что на 0,7% ниже, чем в октябре 2019 года. Динамика изменения цен на отдельные виды продовольственных товаров в ноябре 2019 года Наименование товара в % к октябрю 2019 года в % к декабрю 2018 года Чай черный байховый, кг. 101,6 107,4 Масло подсолнечное, кг. 98,7 92,6 Рис шлифованный, кг. 95,0 100,1 Рыба мороженая неразделанная, кг. 100,9 102,0 Сахар-песок, кг. 91,0 69,7 Яблоки, кг. 98,5 103,7 Мука пшеничная, кг. 98,3 107,4 Хлеб ржано-пшеничный, кг. 99,4 106,3 Сравнение стоимости минимального набора продуктов питания в Санкт-Петербурге и федеральных округах Российской Федерации приведено в Приложении 3. Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в ноябре 2019 года к декабрю 2018 года составил 102,6% (103,9% в ноябре 2018 года к декабрю 2017 года). Изменение цен на рынке автомобильного топлива в ноябре 2019 года Вид топлива Средние цены, в рублях за 1 литр Индексы в % к октябрю 2019 года декабрю 2018 года Бензин марки АИ-92 42,7 99,7 102,1 Бензин марки АИ-95 46,4 100,1 102,1 Бензин марки АИ-98 53,7 100,1 102,2 Дизельное топливо 48,3 102,1 101,3 Индекс потребительских цен на платные услуги населению в ноябре 2019 года к декабрю 2018 года составил 103,3% (102,9% в ноябре 2018 года к декабрю 2017 года). Динамика изменения цен на отдельные виды платных услуг в ноябре 2019 года Наименование товара в % к октябрю 2019 года в % к декабрю 2018 года Жилищно-коммунальные услуги 99,9 103,0 Услуги связи 100,2 105,9 Услуги пассажирского транспорта 98,7 101,6 Медицинские услуги 100,4 103,5 Услуги образования 99,4 104,8 Бытовые услуги 100,2 103,7 2.3. Строительство. В январе-ноябре 2019 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 421,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 22,0% ниже, чем в январе-ноябре 2018 года.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг и средняя номинальная заработная плата, руб. Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата Санкт-Петербург: Основные итоги социально-экономического развития за январь-ноябрь 2019 года 12 В III квартале 2019 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 115 687 руб., на вторичном – 105 091 руб. Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе-ноябре 2019 года составил 698,8 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2018 года на 11,2%. Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе-ноябре 2019 года составил 9,3 млн тонн, что на 10,4% больше, чем в январе-ноябре 2018 года, грузооборот – 5 661,6 млн тонно-км или 213,4% к уровню января-ноября 2018 года. Индекс тарифов на грузовые перевозки в ноябре 2019 года составил 106,1% к декабрю 2018 года. Объем перевозок пассажиров автобусами по регулярным маршрутам в Санкт-Петербурге уменьшился в январе-ноябре 2019 года на 1,1% к уровню января-ноября 2018 года и составил 526,6 млн человек. Связь. Общий объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2019 года составил 114,8 млрд руб. и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-ноябрем 2018 года на 0,5%. 3.Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-октябрь 2019 года составил 42,7 млрд долларов США и по сравнению с аналогичным периодом 2018 года товарооборот увеличился на 8,6%. Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 54,7%, импорта – 45,3% (в январе-октябре 2018 года доля экспорта – 52,1%, импорта – 47,9%). Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 4,0 млрд долларов США (в январе-октябре 2018 года – положительное в размере 1,6 млрд долларов США). Экспорт. Экспортные поставки в январе-октябре 2019 года составили 23,4 млрд долларов США, что на 14,1% больше, чем в январе-октябре 2018 года. На положительную динамику экспорта повлиял рост объемов поставок по товарным группам «Продукция химической промышленности, каучук» – на 92,6%, «Минеральные продукты» – на 18,7%, «Продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье» – на 15,8%, «Древесина и целлюлозно-бумажные изделия» – на 12,0%, а также «Металлы и изделия из них» – на 1,9%. При этом отрицательная динамика экспортных операций наблюдается по товарным группам «Кожевенное сырье, пушнина и изделия из них» – на 26,1%, «Машины, оборудование и транспортные средства» – на 14,0% и «Текстиль, текстильные изделия и обувь» – на 2,7%. В структуре экспорта наибольшую долю занимает товарная группа «Минеральные продукты» – 71,6% (из них на долю топливноэнергетических товаров приходится 99,3%). Объем несырьевого неэнергетического экспорта в январе-октябре 2019 года составил 6,0 млрд долларов США или 25,9% от общего объема экспорта Санкт-Петербурга. В структуре несырьевого неэнергетического экспорта наибольшую долю занимают следующие товарные группы: «Машины, оборудование и транспортные средства» – 32,3%, «Продовольственные товары» – 16,3%, «Металлы и изделия из них» – 15,7%, «Древесина и целлюлозно-бумажные изделия» – 14,4%, «Продукция химической промышленности, каучук» – 12,9%.

Увеличение объема несырьевого неэнергетического экспорта в январе-октябре 2019 года составило 7,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года за счет роста в таких группах как: «Продукция химической промышленности, каучук» – на 93,7%, «Металлы и изделия из них» – на 22,8%, «Продовольственные товары» – на 15,5%, а также «Древесина и целлюлозно-бумажные изделия» – на 10,9%.

4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В четвёртом квартале состоялись две относительно крупные сделки по продаже в секторе офисной недвижимости. Одной из них была продажа бизнес-центра «Гусар» на ул. Красного Курсанта, 25Н, площадью 5 тыс. кв.м. Сумма сделки составила 470 млн. руб. (ок. 94 тыс. руб./кв.м).

В части аренды самой крупной сделкой стала аренда 6 тыс. кв.м в БЦ «Сенатор» на ул. Профессора Попова, 37 (общая площадь — 30,4 тыс. кв.м), арендатор — «Japan Tobacco International». Уровень ставок в бизнес-центре — 1800-2200 руб./кв.м в мес.

Было введено пять объектов офисного назначения, в т.ч. бизнес-центр «Bronka Space» на Синопской наб., 78 (реконструкция здания прядильной фабрики, общая площадь после реконструкции — 35 тыс. кв.м, класс — В+). Это самый крупный объект в офисном секторе, введенный в эксплуатацию в этом году.

Были заявлены шесть проектов строительства офисных объектов, в том числе 3-я очередь «Технополис Пулково» (Пулковское шос., 40, площадь 3-й очереди — 22 тыс. кв.м, класс — А). По экспертной оценки вложения в проект составят 2-2,5 млрд руб.



Общее состояние рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Прирост офисных площадей за квартал составил 64 тыс. кв.м, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец периода составляет ок. 3 756 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 697,62 кв.м на 1 тысячу человек).
2. Чистое поглощение до недавнего времени происходило в основном за счёт площадей существующих объектов. Тем не менее, к концу года инвестиционный интерес к рынку офисной недвижимости вырос, кроме того были завершены несколько объектов средней площади, что позволило восполнить возможный дефицит офисных площадей.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составила 97,3%, для класса В — 95,1%. Стабильная величина вакантных площадей в существующих

центрах обеспечивается за счёт небольшого прироста новых офисных площадей, с одной стороны, и относительно незначительной величины спроса — с другой.

4. Средний уровень ставок растёт, но крайне медленно; на конец квартала данный показатель составляет для класса А — 1680-1880 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1170-1370 руб./кв.м в месяц.

5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126,4-131,4 тыс./кв.м, арендных ставок — 890-990 руб./кв.м в мес.

6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,2%.

II. Основные тенденции рынка:

1. После серьёзного спада офисный сегмент стабилизировался, однако до полного восстановления ещё далеко. Рынок всё ещё оценивает риски при запуске офисных проектов достаточно высоко, так что проекты на офисном рынке осуществляются преимущественно под конкретного арендатора. Если ещё несколько лет назад доля инвестиций в бизнес-центры для собственных нужд составляла не более четверти всего объёма, то в нынешнем году она выросла до 65%. Спрос на офисные помещения у предприятий, которым необходим собственный крупный офис, достаточно стабилен.

2. В настоящее время существует дефицит свободных помещений в историческом центре, так что спрос всё больше смещается на периферию; этому также способствуют и традиционно более низкие арендные ставки в районах, удалённых от исторического центра.

3. Новое предложение на рынке практически отсутствует, что приводит к росту арендных ставок, особенно на помещения класса А, а снижению доли свободных площадей, при этом быстрее всего заполняются крупные (от 1 000 кв.м) и относительно небольшие (200-300 кв.м) офисные блоки.

4. В то же время, впервые за последние два года число проектов на офисном рынке возросло, что говорит о возвращении интереса инвесторов к этому сектору.

5. По-прежнему наибольший спрос на офисные помещения предъявляют IT-компании. Их доля в общем объёме спроса составляет около трети. Также традиционно велика доля сделок, приходящаяся на структуры «Газпрома». Ещё один активный тип арендаторов — «fashion-операторы, следом идёт развлекательный сегмент, затем магазины товаров для детей.

6. Традиционно на рынке наиболее востребованы небольшие помещения (кабинеты) 10-50 кв.м и помещения свыше 1 000 кв.м, на объекты средней площади спрос постепенно падает.

7. Рынок внешнего управления в офисном сегменте достиг своего потолка. В настоящее время прогнозируемый рост этого рынка — не более 5% на ближайшие годы. Сейчас во внешнем управлении находятся менее половины городских бизнес-центров; эта доля остаётся стабильной с 2015-го года.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Тусар" (5 тыс. кв.м; В+; ул. Красного Курсанта, 25Н)	октябрь	"СТА Контракт"	470 млн руб. (94 тыс. руб./кв.м)
Административное здание гостиничного комплекса "Наука" (605,3 кв.м; Миллионная ул., 27Б)	декабрь	"Мойка 60"	Экспертная оценка: 120-125 млн руб. 200-205 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
Полностью БЦ "Коллегия" (17 тыс. кв.м; класс А; наб. р. Мойки, 74)	октябрь	"Газпром нефть"	Экспертная оценка: 1300-1500 руб./кв.м в мес.
0,7 тыс. кв.м в БЦ "Ренессанс Плаза" (36 тыс. кв.м; класс А; ул. Марата, 69-71)	октябрь	"Larian Studios"	Ставки на объекте: от 2250 руб./кв.м в мес.
0,59 тыс. кв.м в БЦ "Чкаловский, 50" (21,16 тыс. кв.м; класс В+; Чкаловский пр., 50)	октябрь	IT-компания (иные данные не опубликованы)	Ставки на объекте: 1000-1400 руб./кв.м в мес.
1,2 тыс. кв.м в БЦ "Невский, 68" (8,5 тыс. кв.м; класс В+; Невский пр., 68)	ноябрь	"Яндекс"	Ставки на объекте: 1500-2500 руб./кв.м в мес.
6 тыс. кв.м в БЦ "Сенатор" (30,4 тыс. кв.м; класс В+; ул. Проф. Попова, 37)	ноябрь	"Japan Tobacco International"	Ставки на объекте: 1800-2200 руб./кв.м в мес.



Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Bronka Space", Синопская наб., 78	"Бронка Групп"	35 тыс. кв.м, класс В+, open space; реконструкция здания бывшей второй продольной фабрики	1600 руб./кв.м в мес.		октябрь
"Дело", Митрофаньевское шос., 2, к. 9, лит. В	"Тропик"	9 тыс. кв.м, аренда — 7 тыс. кв.м, класс В+, 2-4 этажа, реконструкция служебных корпусов Варшавского вокзала под лофты, охраняемый паркинг 87 м/м, вертолётная площадка	от 1700 руб./кв.м в мес.		октябрь
"Renaissance Fontanka", Введенский кан., 4	"Renaissance Development"	4,7 тыс. кв.м, в т.ч. аренда — 4 тыс. кв.м, класс А, реконструкция двухэтажного исторического здания с надстройкой мансарды и строительством четырёхэтажного корпуса во дворе	Экспертная оценка: 1700-2000 руб./кв.м в мес.		ноябрь
"Ливии", 8-я линия В.О., 25	"Практик"	6,5 тыс. кв.м, многофункциональный центр: коворкинг на 250 мест, фудмаркет, зона ретейла, лекторий и т.д.	1500-3000 руб./кв.м в мес.		декабрь
ул. Тельмана, 2, с. 1	"РМ-Эстейт"	9 тыс. кв.м, 9 этажей, класс В			декабрь

5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;

Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;

Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;

Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;

Принцип замещения;

Принцип ожидания.

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

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

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

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

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

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

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

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

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

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

- *В некоторых случаях согласно МФСО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).*
- *В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.*
- *Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с дилерского рынка), цена в пределах 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.

7.1. Методы оценки. Рыночный подход

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

Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости.

Использование рыночных мультипликаторов (market multiples).

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

7.2. Затратный подход

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

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

для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

7.3. Доходный подход

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

Капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

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

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

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

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке

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

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

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным в виду отсутствия рынка аренды объектов сопоставимых с оцениваемым. Важно при этом физическое состояние нежилых помещений в составе Объекта оценки - отсутствие отделки помещений, функционирование систем коммуникаций и т.п. Оцениваемые объекты не пригодны к эксплуатации в текущем состоянии и требуют значительных финансовых вложений, направленных на их ремонт, а использование для расчета потенциального валового дохода рыночной арендной ставки для объектов со значительно лучшими физическими и техническими характеристиками или же прогнозирование дохода в предположении проведения ремонтных работ не является корректным. Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, Оценщик счел необходимым отказаться от использования доходного подхода в рамках данной работы.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

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

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

В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения» (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, условия рынка), которые производятся путем применения каждой

последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;

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

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

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

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

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

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

Классический относительный сравнительный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшей стоимости (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшей

стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Таким образом, методология оценки стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества

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

Выбранные для проведения расчетов сравнительным подходом объекты-аналог представлены ниже в таблицах.

Нежилые помещения

Таблица – Краткое описание нежилых помещений как объектов сравнения и расчеты стоимости 1 кв. метра объектов оценки.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Источник объекта
СПб, Лесной пр., 20	70 671	Повышенная	Стандарт	82	1	bn.ru
СПб, Выборгское ш., 21	65 165	Повышенная	Эконом	121	1	bn.ru
СПб, 2-Мурманский пр., 37	70 807	Повышенная	Стандарт	161	Цоколь	bn.ru
СПб, Лесной пр., 67	84 615	Повышенная	Без отделки	247	1	bn.ru

Стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов с учетом поправки на торг.

	цена продажи руб.	общая площадь	стоимость кв.м объекта-аналога руб./кв.м	скидка на торг,5%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	6 100 000	82	74390	0,05	70671
аналог2	8 300 000	121	68595	0,05	65165
аналог3	12 000 000	161	74534	0,05	70807
аналог4	22 000 000	247	89069	0,05	84615

Сравнительный подход

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Лесной пр, 20	Лесной пр., 67
Площадь объекта	кв.м.		82	247
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		70671	84615

Цена продажи	тыс.руб.		5795022	20899905
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			68	37
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	102000		

В таблице сравниваются характеристики объекта оценки и объектов аналогов. При отличии к-либо из объектов аналогов от объекта оценки, стоимость за единицу сравнения данного объекта корректируется на величину поправки, которая указывается в строке "Корректировка, %" в процентах. В данной таблице оценивается стоимость 1 кв.м. объекта оценки с помощью сравнения объектов аналогов, их количественных и качественных факторов, а затем вычисляется итоговая стоимость объекта. Эти данные имеют примерные значения, относительно их расположения и расстояния от объекта оценки.

Статистический подход. Для оценки тесноты связи между ценой и факторами, на нее влияющими, были рассчитаны коэффициенты корреляции, после чего были отобраны те, влияние которых было определено, как наиболее сильное. Наиболее сильное влияние определено при абсолютном значении коэффициента корреляции более 0,3.

На основе проведения анализа с учетом наиболее тесно связанных со стоимостью факторов мы получили уравнение линейной регрессии, представленное ниже:

Для № 77Н, 106Н: $Y = (70586) + (61) X_1$

Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов на рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени объясняют стоимость оцениваемого объекта. Показатели регрессионной статистики представлены в таблицах.

Таблица – Регрессионная статистика № 77Н, 106Н

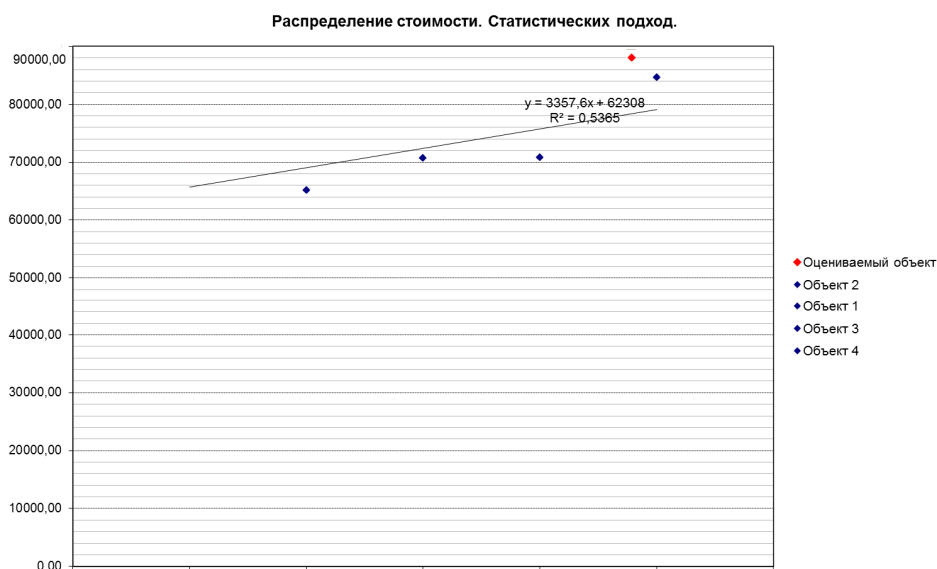
Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
СПб, Лесной пр., 20	70671	Повышенная	0	19
СПб, Выборгское ш., 21	65165	Повышенная	0	20
СПб, 2-Мурманский пр., 37	70807	Повышенная	0	23
СПб, Лесной пр., 67	84615	Повышенная	0	18
Оцениваемый объект	93 000	Повышенная	0	14

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	93 000	Пониженная	0	14

Корреляция	3	-	-0,51
Коэффициент корреляции		0,85	-0,5

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	93 000	Пониженная	0	14
Корреляция	2		-	-0,74
Коэффициент корреляции		0,32	-	-0,7

Диаграмма



Оцениваемый объект – 93 000 руб./кв.м

Объект 1 – Лесной пр., 20 – 70 671 руб./кв.м

Объект 2 – Выборгское ш., 21 – 65 165 руб./кв.м

Объект 3 – 2-Мурманский пр., 37 – 70 807 руб./кв.м

Объект 4 – Лесной пр., 67 – 84 615 руб./кв.м

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

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

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

На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой и жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов, Оценщик пришел к следующему заключению:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 мая 2020 года составляет: 76 658 040,00 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч сорок) рублей.

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

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

Полученное значение справедливой стоимости действительно на дату проведения оценки – 13 мая 2020 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в

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

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»

С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»

С.Алексашин

М.П.



11. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

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

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

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Е.С.Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб, издательство «МКС», 2003

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ №37 -Н от 13 мая 20120 года

Об определении справедливой стоимости: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9)







65

<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>ДИПЛОМ</p> <p>О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p>ПП-1 № 870527</p>	
<p>Настоящий диплом выдан</p> <p><u>Сергею Станиславовичу</u></p> <p><u>Александрову</u></p> <p>в том, что он(а) с <u>23 сентября 2009</u> по <u>30 июня 2011</u> г.</p> <p>прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) <u>ГОУ ВПО</u></p> <p><u>"Санкт-Петербургский государственный</u></p> <p><u>инженерно-экономический университет"</u></p> <p>по <u>программе:</u></p> <p><u>"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"</u></p>	
<p>Государственная аттестационная комиссия решением от <u>30 июня 2011</u> г.</p> <p>удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Александрову</u></p> <p><u>Сергею Станиславовичу</u></p> <p>на ведение <u>оценки</u></p> <p><u>медицинских предприятий (бизнеса)</u></p>	
<p>Город <u>Санкт-Петербург</u></p> <p><u>2011</u></p>	
<p>Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке</p> <p>Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности</p> <p>Регистрационный номер <u>5085</u></p>	

СОГАЗ СТРАХОВАЯ ГРУППА	
СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ № 0619 PL 000010	
страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности	
Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключения Договора страхования № 0619 PL 000010 от «15» апреля 2019г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:	
1. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2. Референты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом. 2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-Л «Северная Сталинка» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; Ю/с 30101810100000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключающими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Третьякова Анастасия Игоревна.
4. Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5. Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующим (бездействующим) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обоснованные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).
6. Срок действия Договора страхования	С «16» мая 2019 года и действует по «15» мая 2020 года.
7. Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8. Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9. Страховая премия	19 000,00 (Деятнадцать тысяч) рублей, 17500,00 руб. в год, 17500,00 руб. в год. страховая премия уплачена полностью до 16.04.2019г. пп 46.


 Заместитель начальника управления
 Сопровождающий проект
 Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»
 В. В. Пушкарёва /
 Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
 «16» апреля 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОТ 13.05.2020

Объект оценки	Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: : г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) (Характеристики объектов – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой № 16/04-2.4.1.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4./Кп_2.5 от 16.04.2019
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объектов оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 13.05.2020
Срок проведения оценки	С 13.05.2020 по 13.05.2020 года

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.
--	---



ПОЛИС № 0619 PL 000026

**страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

При заполнении Полиса нужно отметить ☒ , ненужное зачеркнуть ☐ или исключить

г. Санкт-Петербург

«18» ноября 2019г.

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице начальника отдела страхования имущества и ответственности Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ» Кулинич Юлии Евгеньевны, действующей на основании Доверенности № Ф06-119/19 от 25.04.2019 г., с одной стороны, и

Алексашин Сергей Степанович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 13.11.2019 г. (Приложение 2) и в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от 12.05.2015 г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. Срок действия договора страхования	4.1. Договор страхования вступает в силу с «01» декабря 2019 года и действует по «30» ноября 2020 года. Если к установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	300 000,00 (Триста тысяч) рублей. На весь период страхования.
6. Лимиты ответственности	Не установлены.
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты:	900, 00 (Девять сот) рублей. <input checked="" type="checkbox"/> единовременно, уплачена полностью «18» ноября 2019г., п/п 440930.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/contacts/# .

Страхователь

Страховщик

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

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

Исх. №012/78
от 06.05.2020г.

Алексашину Сергею Степановичу

Информационное письмо

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

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

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО «РосЭкспертОценка».

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет. Диплом ППИ-1 870527 от 30.06.2011. Программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Оценщик имеет квалификационный аттестат № 015020-1 от 05.10.2018 по направлению «Оценка недвижимости», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

Стаж оценочной деятельности с 05.10.2011.

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: АО «СОГАЗ» (Санкт-Петербургский филиал), полис № 0619 PL 000026 от 18.11.2019, период страхования с 01.12.2019 по 30.11.2020.

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

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, за 2018 год оценщиком выполнено 44 отчета об оценке, за 2019 – 115 отчетов об оценке, за 1 квартал 2020 года 32 отчета об оценке.

За период членства в Ассоциации СРО «НКСО» в отношении Алексашина Сергея Степановича проведены 3 (три) плановые проверки. Жалобы на оценщика не поступали. Оценщик не имеет действующих дисциплинарных взысканий.

По состоянию на 06.05.2020г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Алексашина Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО
«НКСО» в Северо-Западном
федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО» по
доверенности №001/10-РП от
16.12.2019г.



С.А. Лебедева

Пронумеровано, прошито
и скреплено печатью
(Матвейчук)

лист _____

Генеральный директор
ООО "Р.ЭкспертОценка"
Александр С.С.

