

РосЭкспертОценка

ОТЧЕТ № 65/1–Н от 24 июля 2020 года

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества: Недвижимое имущество: нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1.

**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 выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1. 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 18.03.2020) "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-Петербург, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора, текущего среднего уровня цен предложения на рынке, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1 на дату оценки 24.07.2020 года, составляет 9 000 000,00 (Девять миллионов) рублей.

Этаж	№	Площадь, м ²	Стоимость 1 кв.м в руб	Справедливая стоимость объекта оценки в руб.
2	98-ММ	13,5	80 000,00	1 215 000,00
	99-ММ	14,6	80 000,00	1 314 000,00
	100-ММ	14,6	80 000,00	1 314 000,00
	110-ММ	14,6	80 000,00	1 314 000,00
	111-ММ	14,6	80 000,00	1 314 000,00
	112-ММ	14,6	80 000,00	1 314 000,00
	115-ММ	13,5	80 000,00	1 215 000,00

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»:

Алексашин С.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	7
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	8
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	12
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	17
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	35
4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	38
5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	39
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
7.1. РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	43
7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	44
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	44
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	46

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	50
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ.....	51
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	52
12. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	53

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года заключенного между ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком), выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1 на дату оценки 24.07.2020 года.

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1 на дату оценки 24.07.2020 года, составляет 9 000 000,00 (Девять миллионов) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Объекты оценки: нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1.

Имущественные права на объект оценки: Права на основании договора №24/07-ММ//Тр_П

купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 24.07.2020 года.

Определение справедливой стоимости недвижимого имущества.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Оценка объекта для включения в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».

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

Вид определяемой стоимости - справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 24.07.2020 года

Срок проведения оценки – с 24.07.2020 по 24.07.2020 года

Дата составления отчета - 24.07.2020 года

Допущения и ограничения

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

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

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-І №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. АО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «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: ИИН 7841394645, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., КПП 784101001.

Место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. ИИН 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 АО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0620 PL 000007 от 05 июня 2020 года, период страхования: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021г.).

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 обременений	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
2	Информация об общекономическом 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 коммерческой недвижимости 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, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Права на основании договора №24/07-ММ//Тр_П купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 24.07.2020 года.

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\$

· 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 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.

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:

(a) актива или обязательства;

(b) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и

(c) 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**

Объект оценки - Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, улица Тореза дом 77, корп.1, стр.1. Права принадлежат Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного

фонда недвижимости «ДОХОДЬ - Рентная недвижимость» на основании договора №24/07-ММ//Тр_П купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 24.07.2020 года.

Приложение 1 к Заданию на оценку от 24.07.2020		
Объект:	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1	
оценка по состоянию на 24.07.2020		
Основание:	Права на основании договора №24/07-ММ//Тр_П купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 24.07.2020	
Этаж	№	Площадь, м²
2	98-ММ	13,5
	99-ММ	14,6
	100-ММ	14,6
	110-ММ	14,6
	111-ММ	14,6
	112-ММ	14,6
	115-ММ	13,5

2.2.Юридическое описание объекта

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроено-пристроенным подземным гаражом, трансформаторной подстанцией, расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, дом 77. Указанный адрес является адресом Многоквартирного жилого дома на период его строительства. В соответствии с Решением № 110101-25 от 16.11.2017 года, выданным Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга Правительства Санкт-Петербурга, Многоквартирному дому присвоен адрес: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, кадастровый номер 78:36:0536001:3662.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Этажность 7 этажей (в том числе 2 подземных этажа);

Общая площадь 53 682,44 кв.м.;

Материал наружных стен: кирпичные толщиной 770 мм;

Материал поэтажных перекрытий: монолитное перекрытие 200 мм;

Класс энергоэффективности: С (нормальный);

Класс сейсмостойкости – не определяется.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. В соответствии с частью 2 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки для реновационного проекта ЖК «СОСНОВКА» расположены в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Оценщик считает необходимым рассмотреть характеристики данного района более подробно.

Административное деление. Выборгский район расположен между Приморским районом (на западе) и Калининским районом (на востоке) Санкт-Петербурга, занимает 35,4 кв. км и является его административно-территориальной единицей. По информации сайта Агентства недвижимости «БЕНУА» (www.benua.org), свыше 50% территории находились ранее за городской чертой, а теперь в состав района входят также: Парголово, Торфяное, Осиновая Роща, Новоселки, Левашово.

По данным информационного портала <http://www.viborgsky.ru/>. Выборгский район разделен на восемь муниципальных образований: Сампсониевское, Светлановское, (на территории которого расположен Объект оценки), Парнас, Сосновское, Шувалове - Озерки, муниципальный округ № 15, поселки Парголово и Левашово.

Транспорт. На территории Выборгского района 6 станций метрополитена: «Удельная», «Озерки», «Проспект Просвещения», «Парнас», «Выборгская» и «Лесная», ж/д станции Ланская, Удельная, Озерки, Шувалово, Парголово и Левашово (направление с Финляндского вокзала на Выборг).

Главными транспортными магистралями района, соединяющими его южную и северные части, по информации сайта группы компаний «РОСТ» (<http://www.rost-realty.com>), являются: Большой Сампсониевский проспект (бывший - Карла Маркса) и его продолжение — проспект Энгельса и Выборгское шоссе, а также Лесной проспект, который продолжают к северу Политехническая улица и проспекты Тихорецкий и Культуры. Эти меридиональные проспекты пересекают с запада на восток проспекты: Второй Муринский, Светлановский, Северный, Луначарского, Просвещения, Сузdalский. По западной границе района проходит железная дорога на Выборг, в северной части (вдоль Сузdalского просп.) - соединительная ветка между Выборгским и Приозерским направлениями. Важно отметить, что Б. Сампсониевский (с пр. Энгельса) и Лесной проспекты, а также Выборгская набережная соединяют новые микрорайоны северной части города с центральными районами. Кроме того, кольцевая автодорога позволяет добраться в южную часть города, минуя его центральную часть.

Экология. Одним из основных достоинств Выборгского района, как считают специалисты группы компаний «ЛЭК» (<http://www.lec.ru/>), являются его парки. Ещё в 1920-1930-х годах были созданы сады Карла Маркса и Выборгский. Более 1000 га, а это более 1/3 территории всего района, занимают парки, сады, скверы, бульвары. Территория Сосновского парка составляет около 322 га, парка Лесотехнической академии и Шувалово - 168 га, зеленых насаждений в Левашово - 346 га сады же, скверы, бульвары составляют около 200 га. На одного жителя района приходится около 54 кв. м зеленых насаждений. Район имеет водные объекты: Большая Нева (умеренное загрязнение), Большая Невка (умеренное загрязнение) и три Сузdalских озера (станция метро "Озерки"). Радиационная обстановка в районе нормальная.

Инфраструктура Выборгский район имеет хорошо развитую инфраструктуру. На территории района находятся такие известные во всем городе торговые центры как: ТЦ «Шуваловский», ТК «НОРД», ТДЦ «Светлановский». На пр. Энгельса: ТК «ОЗЕРКИ», ТРЦ «Бада/Бум», ТРК «Voyage», МФК «Осиновая Роща», супермаркеты «О-Кей», «ЛЕНТА», «Строймастер», и другие крупные продовольственные и промтоварные магазины. Кроме того, возле КАД расположены ТРЦ «МЕГА» и МФК «Гранд-Каньон» (их площадь, соответственно, составляет 150 000 кв. м и свыше 73 000 кв. м).

В Выборгском районе расположены пять высших учебных заведений, более шестидесяти школ, много научно-исследовательских заведений, а также крупные городские медицинские учреждений: больница Св. Георгия. Областная клиническая больница РАН (источник: сайт АН «БЕНУА», <http://Av\ w.benua.org/>).

Инвестиционная привлекательность. В соответствии с данными Интернет портала www.adventure-world.ru, кварталы, расположенные от улицы Новороссийской до Северного проспекта, - это наиболее ценная территория в Выборгском районе. Особую привлекательность этому району придает на северо-востоке парк «Сосновка». Своего рода «градообразующим» предприятием этой территории стали НИИ по передаче электроэнергии постоянным током высокого напряжения (НИИПТ) и Радиевый институт им. В.Г.Хлопина. Вокруг них стали застраивать целые кварталы для работников институтов. Начало этому было положено в 1940-х и наиболее активно осуществлялось в 1960-х годах. Самые первые постройки - это так называемые коттеджи в районе мототрека. Кроме них, на территории микрорайона, у Светлановской площади расположено объединение «Светлана».

Экология района проспекта Тореза, в зависимости от квартала, существенно различается. К примеру, территории, занятые ШФШТ, Радиевым институтом и объединением «Светлана», имеют высокую степень загрязнения тяжелыми металлами, но уже в соседних, жилых кварталах ситуация вполне нормальная.

Практически вся территория микрорайона застроена кирпичными домами. В последние годы эта тенденция только усилилась, и теперь все новые инвестиционные проекты строительства жилья - это только кирпичные и кирпично-монолитные дома. Объясняется это двумя факторами - высокий спрос на качественное жилье в микрорайоне и высокой плотностью существующей застройки. Благополучное социальное окружение и обилие зелени делают этот район наиболее востребованным у состоятельных покупателей, выбирающих себе квартиру в Выборгском районе. И, в целом, перечисленные факторы определяют высокий приоритет строительства в районе качественного жилья.

В настоящее время в микрорайоне строятся новые дома с просторными планировками и высокими потолками. Такие квартиры, расположенные в Петроградском или Центральном районах города, часто относят к элитным, но статус Выборгского района не позволяет рассматривать их в этой категории. Поэтому уровень цен на них лимитируется не столько их потребительскими свойствами, сколько сравнительно невысоким уровнем престижности проживания в Выборгском районе (по отношению к центральной части города). Севернее, в Шувалово-Озерках, эта тенденция становится еще более явной.

Выводы:

Выборгский район характеризуется хорошей транспортной доступностью. На его территории 6 станций метрополитена, 6 ж/д станций. Главными транспортными магистралями района соединяющими его южную и северные части являются. Б. Сампсониевский пр. и его продолжение — пр. Энгельса, Выборгское шоссе, а также Лесной пр., Политехническая улица и проспекты Тихорецкий и Культуры.

Важным преимуществом района является большое количество рекреационных зон, парков, садов, скверов, бульваров. Основным можно считать парк «Сосновка». В Выборгском районе также хорошо развита социальная инфраструктура: много детских садов, школ, медицинских учреждений. Большое количество торговых и развлекательных комплексов,

многие из которых имеют общегородское значение. В целом в Выборгском районе в настоящее время продолжается активное строительство. Изменение статуса некоторых крупных территорий (перевод с/х земель в городские, реконструкция и развитие территорий крупных предприятий и др.), определили новые направления развития района и его застройки.

ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект расположен по адресу пр. Тореза д.,77 между улицей им. Рашетова и парком «Сосновка» (Рис.№1-3).

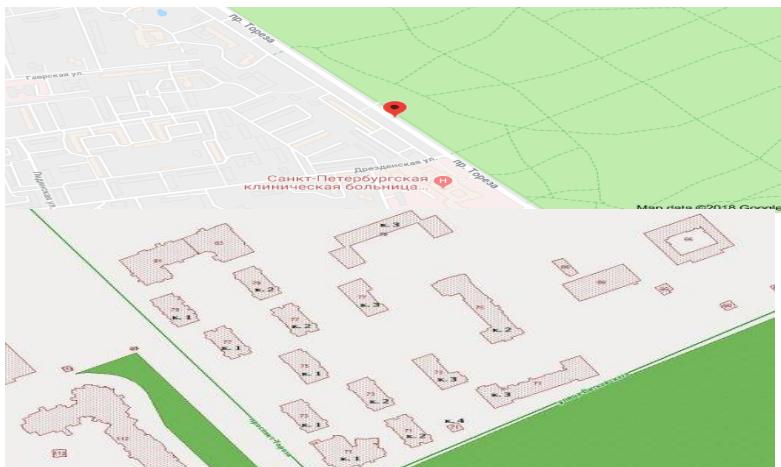


рис.№1 Проспект Тореза, дома 71-79.Расположение строений на участке



Жилой комплекс на пр. Тореза д. 77, у Парка Сосновка, – это современное 5-этажное кирпичное здание бизнес-класса в Выборгском районе. Новый дом отличает уникальное местоположение, рядом с одним из самых просторных городских парков – Сосновкой. Помимо этого, в 10 минутах езды от жилого комплекса находятся Муринский и Удельный парки.

Микрорайоны, прилегающие к Сосновке, – престижное и удобное место для проживания с качественным транспортным сообщением, развитой инфраструктурой, спортивными клубами и торговыми-развлекательными комплексами. Сдача ЖК запланирована на III квартал 2019 года.

В облицовке фасада здания будут использованы гранит, красный и коричневый кирпич, а также кирпич цвета «слоновая кость». Одно из проектировочных решений – оригинальные входные группы, придающие архитектуре здания парадный стиль. Большие окна создают

ощущение пространства, полного воздуха и света. Эксклюзивный дизайн и изысканность холлов, функциональная и продуманная инфраструктура дома создают атмосферу уюта и клубной приватности.

Утренние пробежки по Сосновке, велосипедные прогулки всей семьей, катание на катамаранах и игры на открытом воздухе – вот лишь несколько приятных бонусов для тех, кто живет в 10 минутах ходьбы от Сосновки. От проектирования до момента ввода здания в эксплуатацию, нацелен на создание кирпичного дома, отвечающего всем современным требованиям надежности и безопасности.

Архитектурно-планировочная композиция дома разработана таким образом, чтобы создать атмосферу уединения и ощущение особого пространства, которое подчеркивает концепция двора, свободного от машин.

Жилой комплекс на пр. Тореза отличает использование современных инженерных опций: «скрытая» разводка коммуникаций, качественные стеклопакеты с клапанами микропроветривания, а также современные лифты европейского производства.

Для удобства жильцов в доме предусмотрен двухэтажный подземный паркинг на 310 мест, в который можно спуститься на лифте со своего этажа. Для обеспечения безопасности жителей по периметру дома и в лифтовых холлах будет установлена система видеонаблюдения.

Комфортная внутренняя инфраструктура обеспечена большим числом коммерческих помещений, построенных на первом этаже ЖК. Именно здесь разместятся необходимые будущим жильцам магазины, салоны красоты, спортивные клубы, детские студии, аптеки, банкоматы и различные сервисные службы, готовые ежедневно работать для комфорта своих клиентов.

Документы и проектная декларация <http://www.stroytrest.spb.ru/kvartiry-v-novostroikah/sosnovka/documents/>



РИС.3. Реновационные объекты.Санкт-Петербург, пр. Торезадом 77.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.06.2020 года.

<https://www.gks.ru/storage/mediabank/4xzzJeDk/osn-05-2020.pdf>

[https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27900/razv_bs_20_04.pdf,](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/27900/razv_bs_20_04.pdf)

[https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.](https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures)

<https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Рыночная экономика характеризуется наличием большого числа продавцов, обладающих значительным количеством товаров в широком ассортименте, и большого числа потенциальных покупателей, имеющих денежные средства на приобретение этих товаров. Цены устанавливаются продавцами свободно на основе затрат на изготовление товаров и в зависимости от покупательского спроса. Все участники рынка действуют в своих интересах и свободно в пределах законодательства. Когда денежное обращение и свободное ценообразование обеспечиваются законодательно, когда продавцы представили на рынок все необходимые покупателям товары, а покупатели имеют регулярные доходы и денежные накопления, наблюдается активный спрос, совершаются покупки и сделки. Такой рынок считается развитым и активным. Таким образом, необходимым условием для развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений населения и бизнеса.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

3. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и систему социального обеспечения. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение

общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. 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 сохраняются 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 убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции обороны промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 565,3 млрд.долл.США на 22.05.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которой и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всему миру карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики. Влияние пандемии сократило спрос на все товары и обрушило многие рынки по всему миру. Резко возросла безработица, наблюдается волна банкротств, нарастает экономическая нестабильность и социальное недовольство.

7. Перед угрозой распространения нового вируса и с целью локализации очагов заболеваний в России также были приняты противоэпидемиологические меры: объявлены нерабочие дни с обязательной самоизоляцией по месту проживания, остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства.

При этом продолжилась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные работы, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Многие сотрудники, по возможности, работают удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

8. С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19.

9. Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов с 19 (21.04.20) до 40 (05.06.20) долл.США/барр).

Влияние на экономику пандемии

Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране Президентом России объявлен нерабочий период по 30 апреля 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом сохраняется работа организаций, выполняющих противоэпидемиологические мероприятия срочного характера, ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, выполняющих неотложные работы, и организаций, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами.

Остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. Некоторые сотрудники, по возможности, переведены на удаленную работу (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи.

Сотрудникам остальных предприятий и организаций предложено соблюдать режим самоизоляции в домашних условиях для исключения распространения инфекции.

Запланированы и осуществляются дополнительные мероприятия и расходы государственного бюджета для поддержки населения и бизнеса. Всё это несомненно отрицательно отразится на результатах экономики, на доходах населения и бизнеса, на спросе рынка недвижимости и на строительной отрасли.

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

Ø стабильная система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,

Ø стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),

Ø сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),

Ø 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 сильным

государством.

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 благосостояния населения.

Рассматривая сегодняшнее экономическое и внешнеполитическое положение, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века, вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во времена СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам мир и безопасность.

Именно поэтому в борьбе за мировые ресурсы Западу остаётся вести яростные нападки на Россию во всех остальных направлениях, кроме военного: подкуп элит приграничных к нам стран и разжигание русофобии, размещение НАТО у наших границ и «психическое» давление на население, разжигание внутриполитического недовольства, санкции ко всем, кто сотрудничает с Россией, и противодействия внешнеэкономической кооперации России, всевозможные необоснованные обвинения спортсменов, политиков и создание образа врага.

Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	<i>I квартал 2020 г.</i>	<i>В % к I кварталу 2019 г.</i>	<i>Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	25317,7 ¹⁾	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 ²⁾	98,4 ³⁾
<i>1) Первая оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.</i>			

	<i>Май 2020 г.</i>	<i>В % к май 2019 г.</i>		<i>Январь- май 2020 г. в % к январь- май 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>апрель 2020 г.</i>	<i>январь- май 2019 г. в % к январь- май 2018 г.</i>		<i>май 2019 г. в % к май 2018 г.</i>	<i>январь- май 2019 г. в % к январь- май 2018 г.</i>	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		89,2	97,4	96,8	99,2	98,3	100,9
Индекс промышленного производства		90,4	94,5	97,6	99,9	97,5	102,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	358,4	103,2	111,6	103,0	100,9	111,6	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	432,1	90,5	96,4	94,6	101,0	100,4	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	209,9	93,4	100,7	94,5	102,4	100,1	102,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2257,3	80,8	106,7	93,9	101,9	101,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	518,1	60,5	99,1	83,4	99,0	98,1	99,4
Индекс потребительских цен		103,0	100,3	102,7	105,1	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		85,9	97,2	94,0	108,6	101,8	109,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,5	132,7	105,3	107,8	94,3	95,7	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,1	в 2,8р.	163,5	142,3	106,3	95,0	102,4

	<i>Апрель 2020 г.</i>	<i>В % к апрель 2019 г.</i>		<i>Январь- апрель 2020 г. в % к январь- апрель 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>марту 2020 г.</i>	<i>январь- апрель 2019 г. в % к январь- апрель 2018 г.</i>		<i>апрель 2019 г. в % к апрель 2018 г.</i>	<i>январь- апрель 2019 г. в % к январь- апрель 2018 г.</i>	
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	40,7	69,3	81,5	84,9	103,1	101,3	100,5
в том числе:							
экспорт товаров	23,5	64,0	79,3	79,9	101,9	99,0	101,3
импорт товаров	17,2	78,1	84,9	93,9	105,2	105,3	99,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49306	101,0	96,5	106,7	108,4	103,5	107,0
реальная			98,0	95,7	104,0	103,1	101,7

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной колонией по примеру Индии, латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь развития благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура –

всё благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и воевать. Такова реальность.

Объем ВВП России за I квартал 2020 г. составил в текущих ценах 25317,7 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2019 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2020 г. по отношению к ценам I квартала 2019 г. составил 99,9%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,2%, в январе-мае 2020 г. - 96,8%.

Индекс промышленного производства в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,4%, в январе-мае 2020 г. - 97,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 358,4 млрд рублей, в январе-мае 2020 г. - 1317,4 млрд рублей.

По сравнению с соответствующей датой 2019 г. увеличились засеянные площади яровых зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех сельхозпроизводителей на 1,0%, сократились площади подсолнечника - на 2,5%, сахарной свеклы - на 16,9%, картофеля - на 5,1%, овощей - на 2,4%.

В сельскохозяйственных организациях на конец мая 2020 г. по сравнению с соответствующей датой 2019 г. поголовье крупного рогатого скота выросло на 0,8%, поголовье коров сократилось на 0,3%, овец и коз - на 2,3%, поголовье свиней выросло на 8,4%, птицы - на 1,6%.

В январе-мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных продуктов сельского хозяйства.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2020 г. составил 669,1 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 2877,4 млрд рублей, или 99,3%.

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2020 г. (с уточнениями на 1 июня 2020 г.), выделены ассигнования в размере 744,1 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 712,7 млрд рублей, на строительство 1464 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 316 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 395 объектов, намеченных к вводу в 2020 г., введено в эксплуатацию 9 объектов, из них 7 - на полную мощность, 2 объекта - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансирано 6,1 млрд рублей. На 1 июня 2020 г. полностью профинансирано 490 объектов. На 291 объекте (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

В мае 2020 г. возведено 325 многоквартирных домов. Населением построено 14,21) тыс.

жилых домов, из них 1,6 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 48,8 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 47,2 тыс.). В январе-мае 2020 г. возведено 2,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 84,21) тыс. жилых домов, из них 10,6 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 290,2 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 279,6 тыс.). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 11,4 млн кв. метров (из них 1,0 млн кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), или 51,6% от общего объема жилья, введенного в январе-мае 2020 года.

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в I квартале 2020 г. составил 403,5 млрд рублей и по сравнению с I кварталом 2019 г. уменьшился на 1,5% (в сопоставимых ценах).

Оборот розничной торговли в мае 2020 г. составил 2257,3 млрд рублей, или 80,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 12553,5 млрд рублей, или 93,9%.

В мае 2020 г. оборот розничной торговли на 96,0% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,0% (в мае 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно).

В мае 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 55,4%, непродовольственных товаров - 44,6% (в мае 2019 г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

В условиях, когда многие розничные магазины закрыты из-за пандемии COVID-19, онлайн-продажи электронной коммерции набирают обороты. В мае 2020 г. объемы продаж через Интернет крупных и средних торгующих организаций по сравнению с апрелем 2020 г. выросли на 12,2% (в сопоставимых ценах), с маев 2019 г. - в 2,8 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций составила 6,8% против 2,3% в мае 2019 года.

Оборот общественного питания в мае 2020 г. составил 65,1 млрд рублей, или 47,9% к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 519,6 млрд рублей, или 80,2%.

В мае 2020 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 518,1 млрд рублей, в январе-мае 2020 г. - на 3518,6 млрд рублей.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в апреле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 40,7 млрд долларов США (3061,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 23,5 млрд долларов (1765,3 млрд рублей), импорт - 17,2 млрд долларов (1296,3 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в апреле 2020 г. сложилось положительное, 6,2 млрд долларов (в апреле 2019 г. - положительное, 14,6 млрд долларов).

В мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные

сезонными и административными факторами, в мае 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 101,6% (в мае 2019 г. - 100,3%, с начала года - 101,9%). В мае 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,2% (в мае 2019 г. - на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2020 г. выросли на 0,3% (в мае 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2020 г. увеличились на 0,5% (в мае 2019 г. - на 0,4%)

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2020 г. составила 16636,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 2,6%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце мая 2020 г. составила 23453,1 рубля и за месяц увеличилась на 0,3% (с начала года - на 1,8%), в Санкт-Петербурге - 18128,5 рубля и за месяц выросла на 0,1% (с начала года - на 2,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 97,2%, из него в добыче полезных ископаемых - 85,6%, в обрабатывающих производствах - 99,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В мае 2020 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 99,4%, в том числе в растениеводстве - 101,3%, в животноводстве - 98,2%.

В январе-апреле 2020 г., по оперативным данным, сальнированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 2509,1 млрд рублей (33,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 5132,9 млрд рублей, 19,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 2623,8 млрд рублей).

В январе-апреле 2020 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 3,7 процентного пункта и составила 36,7%.

По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 июня 2020 г. составили 566,1 млрд долларов США и по сравнению с 1 июня 2019 г. увеличились на 14,3%, по сравнению с 1 мая 2020 г. изменения незначительны.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2020 г. составила 49306 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 1,0% (в январе-апреле 2020 г. - на 6,7%).

По итогам обследования в мае 2020 г. численность рабочей силы составила 74,5 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 70,0 млн человек были заняты в экономике и 4,5 млн человек не имели занятия, но активно его искали и готовы были приступить к работе в течение недели (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на

вторую неделю мая 2020 г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 58,0%.

В мае 2020 г., по оценке с использованием итогов выборочного обследования рабочей силы, 4,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2020 г. составил 6,1% (без исключения сезонного фактора).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2020 г. составила 146,6 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 120,9 тыс. человек, или на 0,1% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 51,2 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 24,6% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-апреле 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 74 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 72 субъектах). В целом по стране в январе-апреле 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-апреле 2019 г. - в 1,3 раза), в 39 субъектах Российской Федерации это превышение составило 2,3-1,5 раза.

Естественный прирост населения в январе-апреле 2020 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации (в январе-апреле 2019 г. - в 16 субъектах).

За январь-апрель 2020 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 226,5 тыс. человек, или на 19,7% по сравнению с предыдущим годом. Миграционный прирост населения России сократился на 58,6 тыс. человек, или на 59,8%, что произошло в результате уменьшения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы. Число прибывших сократилось на 35,3 тыс. человек, или на 16,1%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 29,0 тыс. человек, или на 14,8%. Число выбывших за пределы Российской Федерации выросло на 23,4 тыс. человек, или на 19,4%, в том числе в страны государства-участники СНГ - на 19,0 тыс. человек, или на 17,5%.

Прогнозы

В настоящее время Министерством экономического развития РФ подготовлен документ, содержащий информацию о параметрах социально-экономического развития РФ на ближайшую перспективу: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года», опубликован 01.10.2018 г.¹

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения

¹ По данным <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовоощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

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:

Ø Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;

Ø 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:

Ø Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;

Ø 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;

Ø 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.

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. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта.

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	2,8	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.

Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импorthоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах. Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики. Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в

базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %. При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий). С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2019 – 2021 годы. Поэтому далее для целей оценки рассматривались показатели именно базового варианта прогноза.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2019-2024 гг.

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	2,5%	3,4%	4,3%	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ВВП в% к предыдущему году	1,5%	1,8%	1,3%	2,0%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%
Темп роста промышленного производства в% к пред году	2,1%	3,0%	2,4%	2,7%	3,1%	3,1%	3,2%	3,3%
Темп роста реальной заработной платы, %	2,9%	6,9%	1,4%	1,9%	2,5%	2,8%	2,7%	2,9%

Обновленный прогноз²

Минэкономразвития прогнозирует падение ВВП на 5% по итогам 2020 года, следует из основных параметров базового прогноза социально-экономического развития России. Быстрого, V-образного восстановления экономики не будет: рост в 2021 году составит только 2,8%. «Очевидно, определенный отскок будет, но он будет очень невысоким, а дальше нам предстоит достаточно долгий путь в гору», — сказал журналистам министр экономического развития Максим Решетников.

Основной удар пандемического кризиса придется на второй квартал 2020 года, когда ВВП сократится на 9,5%, в третьем квартале падение экономики составит 6,3%, в четвертом квартале — 5,2%.

В сценарные условия макропрогноза ведомство заложило снятие в августе-сентябре 2020 года всех карантинных ограничений, направленных на сдерживание распространения коронавирусной инфекции в России, сообщил Решетников. «Август—сентябрь — окончательное снятие ограничений. Пока то, что мы заложили. Подчеркну, что все зависит от эпидемиологической ситуации», — сказал он, добавив, что часть санитарных требований (обязательный масочный режим, социальное дистанцирование и др.) сохранится, пока не появится вакцина от COVID-19.

²На основании публикации <https://www.rbc.ru/economics/21/05/2020/5ec680839a7947c0c460eda1>

После восстановительного роста ВВП в 2021 году (на 2,8%) министерство ожидает, что темпы прироста ВВП составят 3% в 2022 году и 3,1% в 2023 году. «Если говорить в среднегодовом выражении, пока выход на предкризисный уровень — это первое полугодие 2022 года», — пояснил глава Минэкономразвития.

В сценарные условия прогноза заложены консервативные предпосылки по цене на российскую нефть Urals, согласно которым в июне–декабре 2020 года она будет находиться на уровне ниже \$30 за барр. и восстановится до \$40 только к концу следующего года, сообщил глава Минэкономразвития. В базовый прогноз заложена среднегодовая цена нефти Urals на уровне \$31,1 за баррель в нынешнем году и ее последующее повышение до \$35,4 и \$42,2 за баррель в 2021 и 2022 годах соответственно.

Это означает, что среднегодовая цена Urals останется ниже базовой цены по бюджетному правилу (\$42,4 в 2020 году плюс ежегодно 2%) все четыре года, вплоть до 2023 года, когда она практически нагонит цену отсечения. В предстоящие годы Минфину придется финансировать недополученные нефтегазовые доходы из Фонда национального благосостояния (ФНБ).

При заложенных в прогноз ценах на нефть среднегодовой курс рубля ожидается в 2020 году на уровне 72,6 руб. за доллар. В 2021 году — 74,7 руб./долл., в 2022 году — 73,3 руб./долл. «Эффект переноса валютного курса в потребительские цены в марте-апреле, мы считаем, практически исчерпан. Дальнейшее ускорение инфляции будет сдерживаться ограничениями потребительского спроса, поэтому целевой ориентир в 4% мы не превысим», — сказал Решетников. Согласно базовому прогнозу ведомства годовая инфляция составит 4% в 2020 году и сохранится на этом уровне в течение всего прогнозного периода (вплоть до 2023 года).

Дефицит бюджетной системы в текущем году прогнозируется на уровне 8,5% ВВП после профицита в 1,8% ВВП в 2019 году. «Таким образом, у нас общее смягчение фискальной политики в 2020 году ожидается в размере 10% ВВП, что достаточно ощутимый бюджетный стимул», — сказал Решетников, подчеркнув, что он превосходит бюджетные стимулы большинства развивающихся стран. В прогнозе заложен эффект от реализации трех антикризисных пакетов мер поддержки экономики и населения, но пока не учитывается действие национального плана восстановления экономики, который ведомство представит в правительство 25 мая.

Инвестиции в основной капитал в текущем году рухнут на 12% после роста на 1,7% в 2019 году. В 2021 году министерство прогнозирует восстановительный рост инвестиций на 4,9%, на 5,6% — в 2022 году, на 5,7% — в 2023 году.

Промышленность переживает падение на 5,4% в 2020 году и выйдет на темп прироста в 3,3% в 2021 и 2022 годах, в 2023 году ожидается, что промпроизводство вырастет на 3,4%.

Основной вклад в снижение ВВП в 2020 году внесут потребительские расходы, ожидает Минэкономразвития. Оборот розничной торговли сократится в текущем году на 5,2% с последующим восстановлением в 2021 году (прирост на 4%).

Реальные располагаемые доходы населения в текущем году по давлению падения реальных зарплат сократятся на 3,8%. Во втором квартале реальные доходы упадут на 6% в годовом выражении, сказал Решетников. По его словам, без дополнительных мер поддержки населения сокращение могло составить 7,5%. В структуре денежных доходов населения сильнее всего сократятся предпринимательские доходы, доходы от собственности, а также

прочие денежные поступления, куда входят и теневые доходы, ожидают в Минэкономразвития. В 2021 году ожидается рост реальных располагаемых доходов на 2,8%, а в 2022 году — на 2%.

На 2020 год Минэкономразвития закладывает умеренный рост безработицы, среднегодовой уровень безработицы составит 5,7% экономически активного населения после 4,6% в 2019 году. В 2021 году ожидается снижение среднегодового уровня безработицы до 5,4%, в 2022 году — до 4,9%, в 2023 году — до 4,7%. «Мы ожидаем существенное сближение показателей регистрируемой безработицы и безработицы по методологии Международной организации труда», — добавил Решетников. В рамках антикризисной программы правительства максимальный размер пособия по безработице вырос до уровня МРОТ (12,13 тыс. руб.)

Базовый прогноз ведомства предполагает, что мировой ВВП снизится на 2,5–3% по итогам текущего года с постепенным восстановлением в 2021 году (рост на 3,5–4%). «Надо понимать, что ситуация с коронавирусом будет иметь долгосрочные структурные последствия», — отметил Решетников. В 2020 году глобальная экономика испытает самую глубокую рецессию со времен Великой депрессии 1929–1933 годов, спад мирового ВВП составит 3%, ожидает Международный валютный фонд (МВФ). ВВП России сократится на 5,5% в 2020 году, прогнозирует МВФ.

Прогноз министерства по ВВП на 2020 год близок к оценке Банка России, ожидающего спада российской экономики на 4–6% с последующим ростом на 2,8–4,8% в 2021 году и 1,5–3,5% в 2022 году. Если падение ВВП, прогнозируемое Минэкономразвития в 2020 году, соответствует консенсус-прогнозам (так, консенсус 28 экспертов, опрошенных ВШЭ, составляет минус 4,3%), то остальные показатели несколько выбиваются из общего ряда при сравнении с оценками аналитиков. Эксперты, опрошенные ВШЭ, ожидают чуть более слабый рубль и инфляцию выше 4%.

Перспективы рынка недвижимости

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность участников рынка, вызванная падением темпов роста российской экономики 2015–2017 гг., стала причиной его медленного восстановления в 2018–2019 гг. Коррекция цен недвижимости в 2015–2017 годах и дальнейшее восстановление роста экономики и доходов населения оздоровили и стабилизировали этот рынок. С 2019 года недвижимость немного дорожала.

Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных средств, защиты их от обесценивания. Иностранные валюты (США, европейских стран, Японии) тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов этих стран и ещё больших, чем в России, проблем с эпидемией коронавируса.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы по возможности сегодня покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему восстановлению рынков.

Выходы и перспективы российской экономики

Анализ прибыльности отраслей за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными являлись в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии

и (незначительно) некоторые виды промышленных отраслей и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны, что отражалось в стагнации экономики. С конца 2019 года и, особенно, в 1 квартале 2020 года на фоне стабильно низкого спроса на продукцию ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. В таких условиях прекращение работы предприятий в противоэпидемиологических целях ведёт к обвальному разорению малого и среднего бизнеса и социальным проблемам.

Решения руководства страны, принятые для снижения налоговой нагрузки на бизнес и льготного кредитования, а также меры по финансовой поддержке населения, стимулированию спроса и деловой активности бизнеса призваны снизить отрицательное влияние пандемии на экономику.

Распространение коронавируса по всему миру и связанные с этим приостановка или прекращение работы не только малого и среднего бизнеса, но и многих мировых компаний снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций, обусловило падение спроса на все виды продукции, снижение мировых цен нефти, газа, металлов и другого сырья и материалов. В ближайшее время это неизбежно вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, рост безработицы и девальвацию валют.

Поэтапное снятие карантинных ограничений в России с 12 мая, а также активная поддержка населения и бизнеса государством позволяют надеяться на постепенное восстановление российской экономики без социальных потрясений.

Условия для полного восстановления экономики появятся только при наличии эффективных средств лечения и вакцинации населения. Но, учитывая, что сроки создания и проверки обычных вакцин составляют 1-3 года, а вирус SARS-CoV-2 считается очень сложным, то, в лучшем случае, опасность массового заражения будет предотвращена не ранее начала 2021 года, а в худшем – всем придется приспособливаться жить и работать в условиях постоянной индивидуальной изолированности. Кроме того, эпидемиологи предостерегают о возможных новых более опасных инфекциях.

В любом случае ещё быстрее будут меняться структура и направления развития и рационализации экономики: сокращение ручного труда и расширение внедрения робототехники в промышленном производстве и логистике, развитие систем связи и цифровизация информационного пространства, онлайн- работа и услуги, широкое внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. При этом придется пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями.

Перспективы рынка недвижимости

Ø Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам повышаются.

Ø По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные

жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ø Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.)

Ø Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски. Валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов и ещё худших, чем в России, последствий эпидемии коронавируса.

Ø При ухудшении состояния экономики спрос на недвижимость упадёт, цены снизятся практически до уровня себестоимости строительства, мелкие и неэффективные строительные компании разорятся, что вызовет сокращение предложения объектов недвижимости.

Ø Восстановление экономики повлечет рост цен недвижимости до нового уровня.

Ø Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены минимальны, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию пандемии и к будущему росту рынков.

Выводы:

Ø Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

Ø Объем ВВП России за I квартал 2020 г. составил в текущих ценах 25317,7 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2019 г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2020 г. по отношению к ценам I квартала 2019 г. составил 99,9%.

Ø Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,2%, в январе-мае 2020 г. - 96,8%.

Ø Индекс промышленного производства в мае 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,4%, в январе-мае 2020 г. - 97,6%.

Ø Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 358,4 млрд рублей, в январе-мае 2020 г. - 1317,4 млрд рублей.

Ø Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2020 г. составил 669,1 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 2877,4 млрд рублей, или 99,3%.

Ø Оборот розничной торговли в мае 2020 г. составил 2257,3 млрд рублей, или 80,8% (в

сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2020 г. - 12553,5 млрд рублей, или 93,9%.

Ø В условиях, когда многие розничные магазины закрыты из-за пандемии COVID-19, онлайн-продажи электронной коммерции набирают обороты. В мае 2020 г. объемы продажи через Интернет крупных и средних торгующих организаций по сравнению с апрелем 2020 г. выросли на 12,2% (в сопоставимых ценах), с мая 2019 г. - в 2,8 раза. Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций составила 6,8% против 2,3% в мае 2019 года.

Ø В мае 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,5%.

Ø Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в апреле 2020 г. составила 49306 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 1,0% (в январе-апреле 2020 г. - на 6,7%).

Ø В мае 2020 г., по оценке с использованием итогов выборочного обследования рабочей силы, 4,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в мае 2020 г. составил 6,1% (без исключения сезонного фактора).

Ø По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2020 г. составила 146,6 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 120,9 тыс. человек, или на 0,1% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 51,2 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 24,6% компенсировал естественную убыль населения.

Ø Учитывая осложнение санитарно-эпидемиологической обстановки в связи с распространением нового вируса в стране Президентом России объявлен нерабочий период по 30 апреля 2020 года с целью локализации очагов заболеваний. При этом сохраняется работа организаций, выполняющих противоэпидемиологические мероприятия срочного характера, ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, выполняющих неотложные работы, и организаций, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами.

Ø Общие экономические показатели пока положительны: снижена инфляция, отмечен рост промышленного и сельскохозяйственного производства, восстановились потребительский спрос, оптовая и розничная торговля и услуги, строительство, восстановился рост средств на счетах организаций и населения, возросли международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволили не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты.

Ø Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшилось финансовое положение, увеличилась закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний

низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики. Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам. Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний и, особенно, в условиях пандемии разрушительно отразится на их финансовой устойчивости. Это ведёт к обвальному падению малого и среднего бизнеса многих отраслей экономики, если централизовано не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки, а также меры по стимулированию спроса и деловой активности.

Ø По причине высокой зависимости от доллара США, большого влияния спекулятивного мирового капитала и оттока из страны валютных накоплений, а также международной сырьевой специализации Россия тяжелее всех переносила экономические кризисы 1998, 2008 и 2014 годов – со значительной девальвацией рубля, падением доходов населения и внутреннего спроса. Поэтому сегодняшнее падение мировых цен нефти, карантинные условия и ограничения, сложное финансовое положение среднего и малого бизнеса, вероятно, тоже отразятся снижением макроэкономических показателей.

Ø Распространение коронавируса по всему миру и связанное с этим прекращение работы многих компаний и предпринимателей, снижение мировых цен нефти, газа, металлов для производства снизило активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В ближайшее время это вызовет волну разорений субъектов бизнеса по всему миру, включая Россию, девальвацию валют и инфляцию.

Ø Возможность начала восстановления рынков и мировой экономики появится только после улучшения эпидемиологической ситуации. Многие вирусологи ожидают, что это произойдет не раньше начала июня-июля этого года.

3.1. Краткий обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга

При написании раздела использована информация Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (КЭПиСП) - «Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-май 2020 года» (http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2020/07/03%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%BA%D0%BD%D0%A7%D0%9F%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%BD%D0%BD%D0%80%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%BD%D0%BD%D0%8B9_2020.pdf)

Санкт-Петербург — важнейший экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма.

Санкт-Петербург расположен на северо-западе Российской Федерации, в пределах Приневской низменности. Координаты центра: 59°57' с. ш. 30°19' в. д. (G) (O) (Я). Занимая прилегающее к устью реки Невы побережье Невской губы Финского залива и многочисленные острова Невской дельты, город протянулся с северо-запада на юго-восток на 90 км. Высота города над уровнем моря по районам: центр — 1—5 м, север — 5—30 м, юг и юго-запад — 5—22 м. Самое высокое место в черте города — Дудергофские высоты в районе Красного Села с максимальной высотой 176 м. На территории города находится нулевая отметка системы отсчета высот и глубин, служащая исходным пунктом для нивелирных сетей нескольких государств. Часовой пояс Санкт-Петербурга — UTC+3 (московское время).

Оборот организаций в январе-мае 2020 года снизился на 8,0% к соответствующему периоду 2019 года и составил 4 917,1 млрд руб. – Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2020 года составил 96,1% к январю-маю 2019 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 94,3%.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 786,0 млрд руб. (84,1% к январю-маю 2019 года).

Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-мае 2020 года составил 158,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 3,9% больше, чем в январе-мае 2019 года.

С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 479,1 тыс. кв. м жилья, что на 1,8% меньше января-мая 2019 года. В I квартале 2020 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 118 714 руб., на вторичном – 117 256 руб.

В январе–марте 2020 года объем инвестиций в основной капитал составил 99,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 1,5% ниже уровня прошлого года.

В январе–марте 2020 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 68,0 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 100,6% к аналогичному периоду прошлого года. В январе-марте 2020 года в структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования собственные средства составляют – 62,7% от общего объема инвестиций (42,6 млрд руб.), привлеченные средства – 37,3% (25,3 млрд руб.).

Оборот розничной торговли за январь-май 2020 года составил 567,1 млрд руб. или 93,2% к соответствующему периоду 2019 года. Объем платных услуг населению за январь-май 2020 года составил 195,4 млрд руб. или 82,8% к январю-маю прошлого года.

Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга

Наименование показателя	Январь-май 2020 года	в % к январю-маю 2019 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	4 917,1	92,0
Индекс промышленного производства, %	–	96,1
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	786,0	84,1
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	567,1	93,2
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	3 001,9	93,8
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	28,1	73,8
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	195,4	82,8
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	158,1	103,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	479,1	98,2
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	299,5	98,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	54,4	110,3
Индекс потребительских цен, % (май 2020 года к декабрю 2019 года)	–	102,5
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (I квартал 2020 года)	42 361	–
Реальные денежные доходы населения, % (I квартал 2020 года)	–	100,7
Номинальная средняя начисленная заработка plata одного работника, руб. (январь-апрель 2020 года)	65 604	104,1*
Реальная средняя начисленная заработка plata одного работника, % (январь-апрель 2020 года)	–	101,4*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	254,6	95,2
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-март 2020 года)	99,9	98,5*
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-апрель 2020) в том числе:	14,0	86,6*
экспорт млрд долл. США	7,2	79,2*
импорт млрд долл. США	6,8	96,1*

* январь-апрель 2020 года к январю-апрелю 2019 года.

Индекс потребительских цен в мае 2020 года составил 102,5% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в мае 2019 года (102,7% к декабрю 2018 года).

За январь-май 2020 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 254,6 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 37,2%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 91,8%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-апрель 2020 года составил 14,0 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2019 года товарооборот уменьшился на 13,4%.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-апрель 2020 года, составила 65 604 руб. (104,1% к уровню января-апреля 2019 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 101,4% к январю-апрелю 2019 года. Реальные денежные доходы населения за январь-март 2020 года составили 100,7%, размер денежных доходов на душу населения за I квартал 2020 года – 42 361 руб.

За февраль-апрель 2020 года по итогам обследований рабочей силы 53,3 тыс. человек или 1,7% численности рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). К концу мая 2020 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 93,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 73,9 тыс. человек имели статус безработного (из них женщин – 59,6%; молодежи в возрасте 16-29 лет – 23,7%; инвалидов – 2,7%; граждан предпенсионного возраста – 8,4%), в конце мая 2019 года численность безработных составляла 13,3 тыс. человек. В мае 2020 года статус безработного получили 43,5 тыс. человек (на 41,5 тыс. человек или в 22,1 раза больше, чем в мае 2019 года). Размеры трудоустройства безработных в мае 2020 года были на 0,2 тыс. человека или в 26,7% меньше, чем в аналогичном периоде 2019 года, и составили 0,5 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы на конец мая 2020 года составил 2,4% (на конец мая 2019 года – 0,4%).

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2020 года составила 5 400,2 тыс. человек и с начала года увеличилась на 2,1 тыс. человек или на 0,04%.

В январе-апреле 2020 года в Санкт-Петербурге родилось 17,6 тыс. детей, что на 1037 человек меньше значения соответствующего периода 2019 года.

Выходы:

Ø Оборот организаций в январе-мае 2020 года снизился на 8,0% к соответствующему периоду 2019 года и составил 4 917,1 млрд руб. – Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2020 года составил 96,1% к январю-маю 2019 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 94,3%.

Ø Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-мае 2020 года составил 158,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 3,9% больше, чем в январе-мае 2019 года.

Ø Оборот розничной торговли за январь-май 2020 года составил 567,1 млрд руб. или 93,2% к соответствующему периоду 2019 года. Объем платных услуг населению за январь-май 2020 года составил 195,4 млрд руб. или 82,8% к январю-маю прошлого года.

Ø Индекс потребительских цен в мае 2020 года составил 102,5% к декабрю прошлого

года, что ниже, чем в мае 2019 года (102,7% к декабрю 2018 года).

Ø Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-апрель 2020 года, составила 65 604 руб. (104,1% к уровню января-апреля 2019 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 101,4% к январю-апрелю 2019 года. Реальные денежные доходы населения за январь-март 2020 года составили 100,7%, размер денежных доходов на душу населения за I квартал 2020 года – 42 361 руб.

Ø Уровень регистрируемой безработицы на конец мая 2020 года составил 2,4% (на конец мая 2019 года – 0,4%).

4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Для исследования были отобраны 30 проектов Санкт-Петербурга с максимальными темпами продаж паркинга (>5 шт./мес. для масс-маркета, >3 шт./мес. для бизнес- и премиум класса) – 70% от всего объема продаж паркинга в Петербурге за последний год.

Цены – усредненные, на отдельное машиноместо в подземном паркинге, из открытых источников. Продажи – усредненные за период март 2019 – май 2020 года по официальным данным из Росреестра.

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

- Класс проекта (эконом/комфорт/комфорт+/бизнес/премиум/элит). Чем выше класс комплекса, тем дороже машиноместо.

В исследуемой выборке средние цены по классам следующие (тыс. руб. за 1 м/м): эконом – 500, комфорт – 700, комфорт+ - 800, **бизнес – 1 300**, премиум – 2 000;

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

Средняя обеспеченность по классам в выборке: эконом – 20%, комфорт – 40%, комфорт+ - 60%, бизнес – 80%, премиум - >100%.

Параметры парковочных мест

Продуктовые параметры паркинга (перечисление в каждом разделе в порядке возрастания цены):

- тип размещения: наземный, подземный;
- размер машиноместа: отдельное, семейное (двойное);
- количество уровней: одноуровневый, многоуровневый;
- степень автоматизации: не автоматизированный, полуавтоматизированный, автоматизированный (роботизированный);

- тип перемещения автомобилей между этажами: рамповое, механизированное;
- тип хранения автомобилей: манеж, бокс.

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

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

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

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

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

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

Аналитика подготовлена компанией М2Маркет.

Справка: М2Маркет – это маркетплейс недвижимости полного цикла. Компания является эксклюзивным брокером всех проектов девелопера Glorax Development. На сегодняшний день в портфеле М2Маркет представлены жилые объекты во всех районах Санкт-Петербурга и ближайших пригородов от лучших застройщиков региона. В составе организации работает собственный аналитический центр, отдел оформления договоров, служба клиентского сервиса, ипотечный брокер, отдел коммерческой недвижимости, служба маркетинга и рекламы, PR-Служба.

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) икой иной компенсацией за использование оставшихся трех. Принцип вклада основан на предпосылке о том, что абсолютное значение изменения стоимости объекта при изменении какой-либо из его характеристик не равно абсолютному значению затрат на их изменение.

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

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

При нарушении условий равновесия собственность становится «неулучшенной» или «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 приспособления характеристик собственности к требованиям рынка.

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

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 Снес и т.д.

На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СниП, 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: $NPV = \max_i (NPVi)$, 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 спрэда между ценой покупателя и ценой продавца, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какому уровню в иерархии справедливой стоимости отнесен данный параметр исходных данных. Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств допускается, но не является обязательным.

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

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 мультиплекторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультиплекторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультиплектор. Выбор уместного мультиплектора 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 цennыми 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 СПРАВЕДЛИВОЙ 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 СПРАВЕДЛИВОЙ 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 ввиду 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 вышеизложенное, Оценщик считает необходимым отказаться от использования доходного подхода в рамках данной работы.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ 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 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 рыночный 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.

Краткое описание машиномест как объектов сравнения и расчеты стоимости 1 кв. метра объектов оценки.

Информация по сравниваемому объекту https://spb.cian.ru/	Цена за кв.м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Источник объекта:
Санкт-Петербург, р-н Приморский, Коломяги, м. Удельная, Горная улица, 1к1	80 000	Повышенная	Стандарт	15	https://spb.cian.ru/
Санкт-Петербург, р-н Невский, Правобережный, м. Проспект Большевиков, Дальневосточный проспект, 12к2	87 000	Повышенная	Стандарт	13,9	https://spb.cian.ru/
ЖК «Европа Сити» Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, м. Петроградская, проспект Медиков, 10к2	83 300	Повышенная	Стандарт	18	https://spb.cian.ru/
Санкт-Петербург, р-н Московский, Гагаринское, м. Московская, улица Типанова, 25к1	88000	Повышенная	Стандарт	18	https://spb.cian.ru/

Выстраиваем предварительные таблицы для справедливой стоимости.

Сравнительный подход

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Коломяги, м. Удельная, Горная улица, 1к1	ЖК «Европа Сити» Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, м. Петроградская, проспект Медиков, 10к2
Площадь объекта	кв.м.		15,0	18,0
Стоимость 1 кв.м. (-10% торг)	тыс.руб.		72 000	75 000
Цена продажи	тыс.руб.		1 08 000	1350 000
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			66	87
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	80 000		

Статистический подход.

Для справедливой 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 0,4.

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

Для офисов 1 корпуса: $Y = (124852) + (0)X_1 + (104)X_2$, где:

X_2 – Престижность района

Для Кружковых: $Y = (129310) + (-830)X_1 + (0)X_2$, где:

X_2 – Престижность района

Для офисов 2 корпуса: $Y = (157988) + (2)X_1 + (400)X_2$, где:

X_2 – Престижность района

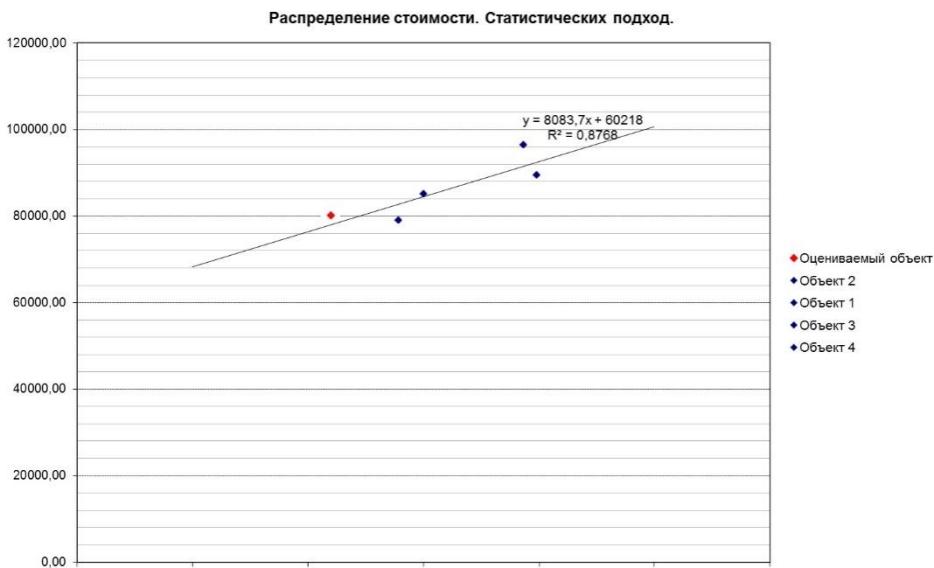
Для апартаментов: $Y = (139446) + (0)X_1 + (692)X_2$, где:

X_2 – Престижность района

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. С учетом многих факторов (таких как: вид из окна, близость зеленых парков, качество материала, престижность района) получилась итоговая сумма за квадратный метр.

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	800 000	Пониженная	30
Корреляция	0,4		-0,32
Коэффициент корреляции		0,92	-0,3

Диаграмма для №№ Тореза 77



Оцениваемый объект – 80 000 руб./кв.м

8.4.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ 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 проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, оценщик ООО «РосЭкспертОценка» пришел к следующему заключению:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1 на дату оценки 24.07.2020 года, составляет 9 000 000,00 (Девять миллионов) 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 – 24.07.2020 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

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ 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 СПбГУ, 1998;

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

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 65/1-Н от 24 июля 2020 года

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества: Недвижимое имущество: нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1.











РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Диплом является государственным документом

о профессиональной переподготовке

ДИПЛОМ

о професиональной переподготовке

№-1 № 870527

Настоящий диплом выдан

Александру
Сергею Степановичу
в том, что он(а) с 23-го сентября 2010 по 30-е июня 2011г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ТДУ ВТБ
"Санкт-Петербургский государственный
университет - инженерно-экономический институт"
по профилю:

"Оценка стоимости недвижимости (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2011г.
удостоверяет право (составление квалификации) Александра
Степановича ОЧЕНКИ

на ведение научно-исследовательской и научно-исследовательской деятельности в сфере
оценки недвижимости предпринятия (бизнеса)



Регистрационный номер 5207

Год: 2010. Март 2011-го

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 24.07.2020

Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1 (Характеристики объектов – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Права на основании договора №24/07-ММ//Тр_П купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 24.07.2020 года
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка объекта для включения в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 24.07.2020 года
Срок проведения оценки	С 24.07.2020 по 24.07.2020 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</p>

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

Подпись: _____ / Бородатова М.В./

М.П.

Подпись: _____ /Алексашин С.С./

М.П.

**СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ****№ 0620 PL 000007****страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключения Договора страхования № 0620 PL 000007 от «05» июня 2020г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1 Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2 Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанко», г. Санкт-Петербург; К/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, заключившими 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, подписанным оценщиком.
5 Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные 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 «05» июня 2020 года и действует по «04» июня 2021 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	17 000,00 (Семнадцать тысяч) рублей, страховая премия уплачена полностью 05.06.2020г., п/п 264.



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

О.А. Галкин/
Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
«05» июня 2020г.



ПОЛИС № 0619 PL 000026
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

При заполнении Полиса нужно отметить , не нужно 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» Кулнич Юлия Евгеньевича, действующей на основании Доверенности № Ф06-119/19 от 25.04.2019 г., с одной стороны, и

Александр Сергеевич 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 «НКОС»).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третью лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным 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, 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 Полису 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 (Девятьсот) 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 происшедшем 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. №021/78
от 08.07.2020г.

Генеральному директору ООО "УК "ДОХОДЪ"
Бородатовой М.В.

Информационная выписка

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

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 проидена: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, диплом ПП-1 870527 от 30.06.2011г., программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Оценщик имеет квалификационный аттестат №0155020-1 от 05.10.2018 по направлению «Оценка недвижимости», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

Общий трудовой стаж с 24.09.1974г. Стаж оценочной деятельности с 05.10.2011г.

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», полис № 0619 PL 000026, период страхования с 01.12.2019г. по 30.11.2020г.

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 2016 год оценщиком выполнено 115 отчетов об оценке, за 2017 – 89 отчетов об оценке, за 2018 – 44 отчета об оценке, за 2019 год – 115 отчетов об оценке, за 1 квартал 2020 года – 32 отчета об оценке.

За период членства в Ассоциации СРО «НКО» в отношении Алексашина Сергея Степановича проведены три плановые проверки. Нарушений не выявлено.

Жалоб на действия оценщика не поступало. Оценщик не имеет действующих дисциплинарных взысканий.

По состоянию на 08.07.2020г. Ассоциация СРО «НКО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКО» Алексашина Сергея Степановича.

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



С.А. Лебедева

Д О Г О В О Р №24/07-ММ//Тр_П
купли-продажи нежилых помещений (машино-мест)

г. Санкт-Петербург,

Двадцать четвертое июля, Две тысячи двадцатого года

Мы, Акционерное общество «Специализированный застройщик «Строительный трест», Устав зарегистрирован постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга за № 983 от 11.06.1992 года, новая редакция устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996г., новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г., Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 15.03.2019г. за ГРН 6197847064585, адрес места нахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, лит. А, ИНН 7804004544, КПП 780401001, ОГРН 1037808001890, в лице Генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А, офис 208, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2; именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продал принадлежащие ему на праве собственности следующие Объекты недвижимого имущества (далее все вместе – «Нежилые помещения»):

1.1. Нежилое помещение, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, нежилое помещение 98-мм, кадастровый номер 78:36:0536001:4204.

Нежилое помещение, является **машино-местом 98-мм**, расположено на этаже: **Подземный этаж № 2 подземный этаж**, общей площадью **13,5кв.м**. Габариты Машино-места в соответствии с проектной документацией: **2,5 м на 5,4 м**. Машино-место предполагает право пользования Покупателем Машино-местом для одного легкового автомобиля.

Отчуждаемое нежилое помещение принадлежит Продавцу на основании следующих документов:

- Дополнительное соглашение №1 от 09.03.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016 от 09.03.2016 №1,
- Дополнительное соглашение от 25.04.2018 №4 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г.,
- Дополнительное соглашение к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г. от 14.05.2018 №5,
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2019 №78-03-63-2019,
- Протокол исполнения обязательств от 05.11.2019 по Договору аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение №2 от 12.04.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016,
- Договор аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение от 28.02.2018 №3 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18 января 2016г., о чём в едином государственном реестре прав недвижимости 03.03.2020 года сделана запись регистрации №78:36:0536001:4204-78/039/2020-1.

1.2. Нежилое помещение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, муниципальный округа Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, нежилое помещение 99-мм, кадастровый номер 78:36:0536001:4205.**

Нежилое помещение, является **машино-местом 99-мм**, расположено на этаже: **Подземный этаж № 2 подземный этаж**, общей площадью **14,6кв.м**. Габариты Машино-места в соответствии с проектной документацией: **2,7 м на 5,4 м**. Машино-место предполагает право пользования Покупателем Машино-местом для одного легкового автомобиля.

Отчуждаемое нежилое помещение принадлежит Продавцу на основании следующих документов:

- Дополнительное соглашение №1 от 09.03.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016 от 09.03.2016 №1,
- Дополнительное соглашение от 25.04.2018 №4 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г.,
- Дополнительное соглашение к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г. от 14.05.2018 №5,
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2019 №78-03-63-2019,
- Протокол исполнения обязательств от 05.11.2019 по Договоры аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение №2 от 12.04.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016,
- Договор аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение от 28.02.2018 №3 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18 января 2016г.,
о чём в едином государственном реестре прав недвижимости 03.03.2020 года сделана запись регистрации №78:36:0536001:4205-78/039/2020-1.

1.3. Нежилое помещение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, муниципальный округа Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, нежилое помещение 100-мм, кадастровый номер 78:36:0536001:4206.**

Нежилое помещение, является **машино-местом 100-мм**, расположено на этаже: **Подземный этаж № 2 подземный этаж**, общей площадью **14,6кв.м**. Габариты Машино-места в соответствии с проектной документацией: **2,7 м на 5,4 м**. Машино-место предполагает право пользования Покупателем Машино-местом для одного легкового автомобиля.

Отчуждаемое нежилое помещение принадлежит Продавцу на основании следующих документов:

- Дополнительное соглашение №1 от 09.03.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016 от 09.03.2016 №1,
- Дополнительное соглашение от 25.04.2018 №4 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г.,
- Дополнительное соглашение к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г. от 14.05.2018 №5,
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2019 №78-03-63-2019,
- Протокол исполнения обязательств от 05.11.2019 по Договоры аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение №2 от 12.04.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016,
- Договор аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение от 28.02.2018 №3 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18 января 2016г.,
о чём в едином государственном реестре прав недвижимости 03.03.2020 года сделана запись регистрации №78:36:0536001:4206-78/039/2020-1.

1.4. Нежилое помещение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, муниципальный округа Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, нежилое помещение 110-мм, кадастровый номер 78:36:0536001:4216.**

Нежилое помещение, является **машино-местом 110-мм**, расположено на этаже: **Подземный этаж № 2 подземный этаж**, общей площадью **14,6кв.м**. Габариты Машино-места в соответствии с проектной документацией: **2,7 м на 5,4 м**. Машино-место предполагает право пользования Покупателем Машино-местом для одного легкового автомобиля.

Отчуждаемое нежилое помещение принадлежит Продавцу на основании следующих документов:

- Дополнительное соглашение №1 от 09.03.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016 от 09.03.2016 №1,
- Дополнительное соглашение от 25.04.2018 №4 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г.,

- Дополнительное соглашение к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г. от 14.05.2018 №5,
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2019 №78-03-63-2019,
- Протокол исполнения обязательств от 05.11.2019 по Договоры аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение №2 от 12.04.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016,
- Договор аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение от 28.02.2018 №3 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18 января 2016г., о чём в едином государственном реестре прав недвижимости 03.03.2020 года сделана запись регистрации №78:36:0536001:4216-78/039/2020-1.

1.5. Нежилое помещение, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, нежилое помещение 111-мм, кадастровый номер 78:36:0536001:4217.

Нежилое помещение, является **машино-местом 111-мм**, расположено на этаже:Подземный этаж № 2 подземный этаж, общей площадью **14,6кв.м**. Габариты Машино-места в соответствии с проектной документацией: **2,7 м на 5,4 м**. Машино-место предполагает право пользования Покупателем Машино-местом для одного легкового автомобиля.

Отчуждаемое нежилое помещение принадлежит Продавцу на основании следующих документов:

- Дополнительное соглашение №1 от 09.03.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016 от 09.03.2016 №1,
- Дополнительное соглашение от 25.04.2018 №4 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г.,
- Дополнительное соглашение к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г. от 14.05.2018 №5,
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2019 №78-03-63-2019,
- Протокол исполнения обязательств от 05.11.2019 по Договоры аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение №2 от 12.04.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016,
- Договор аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение от 28.02.2018 №3 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18 января 2016г., о чём в едином государственном реестре прав недвижимости 03.03.2020 года сделана запись регистрации №78:36:0536001:4217-78/039/2020-1.

1.6. Нежилое помещение, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, нежилое помещение 112-мм, кадастровый номер 78:36:0536001:4218.

Нежилое помещение, является **машино-местом 112-мм**, расположено на этаже:Подземный этаж № 2 подземный этаж, общей площадью **14,6кв.м**. Габариты Машино-места в соответствии с проектной документацией: **2,7 м на 5,4 м**. Машино-место предполагает право пользования Покупателем Машино-местом для одного легкового автомобиля.

Отчуждаемое нежилое помещение принадлежит Продавцу на основании следующих документов:

- Дополнительное соглашение №1 от 09.03.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016 от 09.03.2016 №1,
- Дополнительное соглашение от 25.04.2018 №4 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г.,
- Дополнительное соглашение к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г. от 14.05.2018 №5,
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2019 №78-03-63-2019,
- Протокол исполнения обязательств от 05.11.2019 по Договоры аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение №2 от 12.04.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016,
- Договор аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение от 28.02.2018 №3 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18 января 2016г., о чём в едином государственном реестре прав недвижимости 03.03.2020 года сделана запись регистрации №78:36:0536001:4218-78/039/2020-1.

1.7. Нежилое помещение, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, нежилое помещение 115-мм, кадастровый номер 78:36:0536001:4221.

Нежилое помещение, является **машино-местом 115-мм**, расположено на этаже: **Подземный этаж № 2 подземный этаж**, общей площадью **13,5 кв.м.** Габариты Машино-места в соответствии с проектной документацией: **2,5 м на 5,4 м.** Машино-место предполагает право пользования Покупателем Машино-местом для одного легкового автомобиля.

Отчуждаемое нежилое помещение принадлежит Продавцу на основании следующих документов:

- Дополнительное соглашение №1 от 09.03.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016 от 09.03.2016 №1,
- Дополнительное соглашение от 25.04.2018 №4 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г.,
- Дополнительное соглашение к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18 января 2016г. от 14.05.2018 №5,
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2019 №78-03-63-2019,
- Протокол исполнения обязательств от 05.11.2019 по Договоры аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение №2 от 12.04.2016 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18.01.2016,
- Договор аренды земельного участка и объектов, расположенных на нем от 18.01.2016 №18/1-2016//Ap_ПМ,
- Дополнительное соглашение от 28.02.2018 №3 к Договору аренды №18/1-2016//Ap_ПМ от 18 января 2016г., о чем в едином государственном реестре прав недвижимости 03.03.2020 года сделана запись регистрации №78:36:0536001:4221-78/039/2020-1,

а ПОКУПАТЕЛЬ купил вышеуказанные Объекты недвижимого имущества в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФнедвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» переходящие в доверительное управление ПОКУПАТЕЛЯ.

2. Общая Цена Объектов недвижимого имущества (нежилых помещений) составляет 7 000 000,00 (Семь миллионов) рублей, в т.ч. НДС (20%) – 1 166 666,67 рублей.

Цена Объектов недвижимого имущества, указанная в п. 2 Договора, ПОКУПАТЕЛЕМ на момент подписания настоящего договора оплачена полностью.

4. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора вышеуказанные Объекты недвижимого имущества никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, наймом не обременены, а также лиц, обладающих правом пользования указанными Объектами недвижимого имущества, не имеется.

5. Габариты и технические характеристики каждого Машино-Места соответствуют требованиям Приказа №792 от 07.12.2016г. Министерства Экономического развития Российской Федерации «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров Машино-Места», а также требованиям «СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*», утвержденного Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 07.11.2016 № 776/пр. Машино-места отчуждаются ПОКУПАТЕЛЮ в техническом состоянии, которое полностью удовлетворяет ПОКУПАТЕЛЯ.

6. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФнедвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» и доверительное управление на вышеуказанные Объекты недвижимого имущества ПОКУПАТЕЛЯ возникает в момент внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права.

7. ПОКУПАТЕЛЬ принял Объекты недвижимого имущества (нежилые помещения) от ПРОДАВЦА на момент подписания настоящего Договора. ПОКУПАТЕЛЬ ознакомлен с техническим состоянием и планировками Нежилых помещений, претензий не имеет. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи Объектов недвижимого имущества, указанных в п.п. 1.1.-1.7. Договора, от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ. Все расходы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием Объектов недвижимого имущества с момента государственной регистрации перехода права собственности возлагаются на ПОКУПАТЕЛЯ.

8. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные государственной регистрацией перехода прав собственности на Объекты недвижимого имущества к владельцам инвестиционных паев ЗПИФнедвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» согласно действующему законодательству.

9. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру выдается Сторонам, один - в орган, осуществляющий государственную регистрацию.

ПОДПИСИ СТОРОН:**ПРОДАВЕЦ:**

**АО «Специализированный застройщик
«Строительный трест»**

Генеральный директор

ПОКУПАТЕЛЬ:

**ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У» ЗПИФ недвижимости
«ДОХОДЪ-Рентная недвижимость»**

Генеральный директор

_____ Е.Г. Резцов

_____ М.В.Бородатова

Приложение № 1

к договору купли-продажи нежилых помещений (Машино-мест)
№24/07-ММ//Тр_П от «24» июля 2020 года

№	Характеристики машино-места			Стоимость машино- места	
	размер, м	площадь, кв.м	кадастровый номер машино-места		
98-ММ	13,5	2,500	5,400	78:36:0536001:4204	1 000 000,00
99-ММ	14,6	2,700	5,400	78:36:0536001:4205	1 000 000,00
100-ММ	14,6	2,700	5,400	78:36:0536001:4206	1 000 000,00
110-ММ	14,6	2,700	5,400	78:36:0536001:4216	1 000 000,00
111-ММ	14,6	2,700	5,400	78:36:0536001:4217	1 000 000,00
112-ММ	14,6	2,700	5,400	78:36:0536001:4218	1 000 000,00
115-ММ	13,5	2,500	5,400	78:36:0536001:4221	1 000 000,00

ПРОДАВЕЦ:

**АО «Специализированный застройщик
«Строительный трест»**

Генеральный директор

ПОКУПАТЕЛЬ:

**ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У» ЗПИФ недвижимости
«ДОХОДЪ-Рентная недвижимость»**

Генеральный директор

_____ Е.Г. Резцов

_____ М.В.Бородатова