

ОТЧЕТ № 83 от 17 июня 2021 года

Об оценке справедливой стоимости встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 2 штук, машино-места 99-ММ, 112-ММ; нежилых помещений в количестве 2 штук, номера помещений 13-Н, 164-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.»

ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ -

Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2021

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

www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 2 штук, машино-места 99-ММ, 112-ММ; нежилых помещений в количестве 2 штук, номера помещений 13-Н, 164-Н, расположенных 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 (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 - Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года. Мной не проводилась, как часть этой работы, юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в представленном документе. На основании полученной информации, анализа рынка паркингов и коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 2 штук, машино-места 99-ММ, 112-ММ; нежилых помещений в количестве 2 штук, номера помещений 13-Н, 164-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, по состоянию на 17июня 2021 года составляет:

33 368 000,00

(Тридцать три миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	№ пом.	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	13-Н	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1	78:36:0536001:3701	1	179,00	21 860 000
2	164-Н		78:36:0536001:3851	Подвал	76,30	8 880 000
3	99-ММ		78:36:0536001:4205	Подвал	14,60	1 314 000
4	112-ММ		78:36:0536001:4218	Подвал	14,60	1 314 000

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РосЭкспертОценка»:

С.С. Алексашин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Основные факты и выводы	5
2.	Задание на оценку	6
3.	Применяемые стандарты оценки.....	8
3.1.	Применяемые стандарты.....	8
3.2.	Вид определяемой стоимости	8
4.	Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения.....	10
4.1.	Основные допущения	10
4.2.	Особые допущения.....	11
5.	Сведения о Заказчике оценки, Оценщике	13
5.1.	Сведения о Заказчике оценки	13
5.2.	Сведения об Оценщике исполнителе.....	13
5.3.	Сведения о независимости.....	14
6.	Общая информация	16
6.1.	Основание для проведения оценки.....	16
6.2.	Цель оценки	16
6.3.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	16
6.4.	Дата оценки и дата осмотра	16
6.5.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	16
6.6.	Период определения стоимости	16
6.7.	Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекты оценки ..	16
6.8.	Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	17
6.9.	Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки.....	18
7.	Описание процесса оценки	19
7.1.	Используемые термины и определения	19
7.2.	Описание процесса оценки	19
8.	Описание Объектов оценки.....	22
8.1.	Описание местоположения объектов оценки	22
8.2.	Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки.....	26
8.3.	Балансовая стоимость объектов оценки	30
8.4.	Информация о текущем использовании Объектов оценки.....	30
8.5.	Позиционирование объектов оценки.....	30
8.6.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.....	31
9.	Анализ рынка Объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	32
9.1.	Макроэкономическая ситуация в России.	32
9.2.	Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	37
9.3.	Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга	40
9.4.	Обзор рынка паркингов Санкт-Петербурга	53
10.	Основные принципы оценки.....	59
11.	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	61

12. Выбор подходов к оценке	63
13. Определение справедливой стоимости объектов оценки	66
13.1. Расчет стоимости сравнительным подходом объектов оценки №№ 1, 2	66
13.2. Расчет стоимости сравнительным подходом объектов оценки №№ 3, 4	79
13.3. Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объектов оценки.	86
14. Заявление о соответствии	88
15. Список использованной литературы	90
16. Приложения	91
16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	91
16.2. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	101
16.3. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	109

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 2 штук, машино-места 99-ММ, 112-ММ; нежилых помещений в количестве 2 штук, номера помещений 13-Н, 164-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	№ пом	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	13-Н	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1	78:36:0536001:3701	1	179,00	Не применялся	21 858 059	Не применялся
2	164-Н		78:36:0536001:3851	Подвал	76,30	Не применялся	8 882 574	Не применялся
3	99-ММ		78:36:0536001:4205	Подвал	14,60	Не применялся	1 314 433	Не применялся
4	112-ММ		78:36:0536001:4218	Подвал	14,60	Не применялся	1 314 433	Не применялся

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 2 штук, машино-места 99-ММ, 112-ММ; нежилых помещений в количестве 2 штук, номера помещений 13-Н, 164-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, по состоянию на 17 июня 2021 года составляет:

33 368 000,00

(Тридцать три миллиона трехста шестьдесят восемь тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	№ пом.	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	13-Н	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1	78:36:0536001:3701	1	179,00	21 860 000
2	164-Н		78:36:0536001:3851	Подвал	76,30	8 880 000
3	99-ММ		78:36:0536001:4205	Подвал	14,60	1 314 000
4	112-ММ		78:36:0536001:4218	Подвал	14,60	1 314 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОТ 17.06.2021

Объекты оценки	1. Нежилое помещение общей площадью 179 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 13-Н; 2. Нежилое помещение общей площадью 76,3 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, помещение 164-Н; 3. Машинно-место, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99-ММ; 4. Машинно-место, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 112-ММ.
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объектов оценки, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 17.06.2021 года
Срок проведения оценки	С 17.06.2021 по 17.06.2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной. 2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. 3. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 4. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 5. В Отчете Оценщик не приводит свое суждение о

	возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость. 6. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.
--	--

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



Подпись:

/Бородатова М.В./



Подпись

/Алексашин С.С./

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

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

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

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

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

«Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) используется в рамках данной оценки, так как содержит понятие справедливой стоимости.

3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости – справедливая. Справедливая стоимость в контексте "Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) определяется следующим образом:

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

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

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объекты оценки представлены на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты 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 объекты оценки выражен в денежной форме.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.
2. При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:
 - актива или обязательства;
 - основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства;
 - участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.
 - цена.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.
4. Предполагается, что характеристики объектов оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объектов оценки, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

6. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
7. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объектов оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его справедливую стоимость. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 17 июня 2021 г. по 16 декабря 2021 г. включительно.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений.
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объектов оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.

5. Обременения объектов оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей переоценки объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».
6. Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика состояние оцениваемых машино-мест «нормальное» (стандартный ремонт от застройщика), отделка и ремонт нежилых помещений не производились, на дату оценки состояние оцениваемых помещений «без отделки».

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 11 декабря 2002 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, офис 208.

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

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

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

Местонахождение оценщика:

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

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

Диплом серии ПП № 883815 от 01.06.2011 г.

- Номер квалификационного аттестата: 017311-1.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

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

- Номер квалификационного аттестата: 017310-3.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

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

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

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

Сведения о страховом полисе Оценщика:

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

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

Сведения о трудовом договоре:

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка».

ИНН 7841394645, КПП 784101001, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0620 PL 000007 от 05 июня 2020 года, период страхования: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021 г.).

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0621 PL 000008 от 05 июня 2021 года, период страхования: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г.).

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

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

5.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости Оценщика

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

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

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

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

6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года, заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение справедливой стоимости объектов оценки

6.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Переоценка объектов оценки, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».

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

6.4. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА

Дата оценки – 17 июня 2021 г.

Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика состояние оцениваемых машино-мест «нормальное» (стандартный ремонт от застройщика), отделка и ремонт нежилых помещений не производились, на дату оценки состояние оцениваемых помещений «без отделки».

Оценка величины справедливой стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

6.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 17 июня 2021 г. Порядковый номер отчета № 83.

6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

6.7. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА, ДАННЫЕ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете оценивается право собственности на нежилые помещения.

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

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

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

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

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2	Объект оценки № 3	Объект оценки № 4
Объект права	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)
Площадь, кв. м	179,00	76,30	14,60	14,60
Кадастровый номер	78:36:0536001:3701	78:36:0536001:3851	78:36:0536001:4205	78:36:0536001:4218
Адрес	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1			
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2021 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.02.2021 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.12.2020 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.12.2020 г.
Основание возникновения права	Договор участия в долевом строительстве, № 02/10-13.Н//Тр от 02.10.2018 г.; Акт приема передачи от 17.12.2019 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-63-2019 от 15.10.2019 г.	Договор участия в долевом строительстве, № 02/10-14.Н//Тр, от 02.10.2018 г.; Акт приема передачи от 17.12.2019 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-03-63-2019 от 15.10.2019 г.	Нет данных	Договор купли-продажи, №24/07-ММ//Тр_П от 24.07.2019 г.
Обременения (по данным предоставленных документов)	Доверительное управление (№78:36:0536001:3701 -78/01/2021-2 от 12.01.2021)	Доверительное управление (№78:36:0536001:3851 -78/01/2021-2 от 15.02.2021)	Доверительное управление (№78:36:0536001:4205 -78/01/2020-4 от 28.12.2020)	Доверительное управление (№78:36:0536001:4218 -78/01/2020-4 от 28.12.2020)
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности

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

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

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

Данные	Источник
Информация от Заказчика	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице); - Задание на проведение оценки.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.01.2021 г.

Данные	Источник
	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.02.2021 г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.12.2020 г. - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.12.2020 г.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	<ul style="list-style-type: none"> - сайт Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru), - сайт Центрального Банка Российской Федерации (http://www.cbr.ru).
Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> - http://petrostat.gks.ru/
Обзор рынка паркингов Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.novostroy-spb.ru/, - https://spbhomes.ru/, - https://www.novostroy.ru/, - https://spb.cian.ru/, - https://www.kommersant.ru/
Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.ibgroup.ru, - https://www.dp.ru, - https://spb.arendator.ru/
Рыночная информация	
Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> - http://www.spb.cian.ru/; - https://www.realty.yandex.ru/; - https://www.avito.ru/; - https://www.mirkv.ru/

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

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

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

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

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

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

Осуществляется сбор и обработка:

- Правоустанавливающих документов в отношении объектов оценки;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

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

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

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

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

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

- Составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Согласно существующему административно-территориальному делению, объекты оценки находятся на территории Выборгского района Санкт-Петербурга.

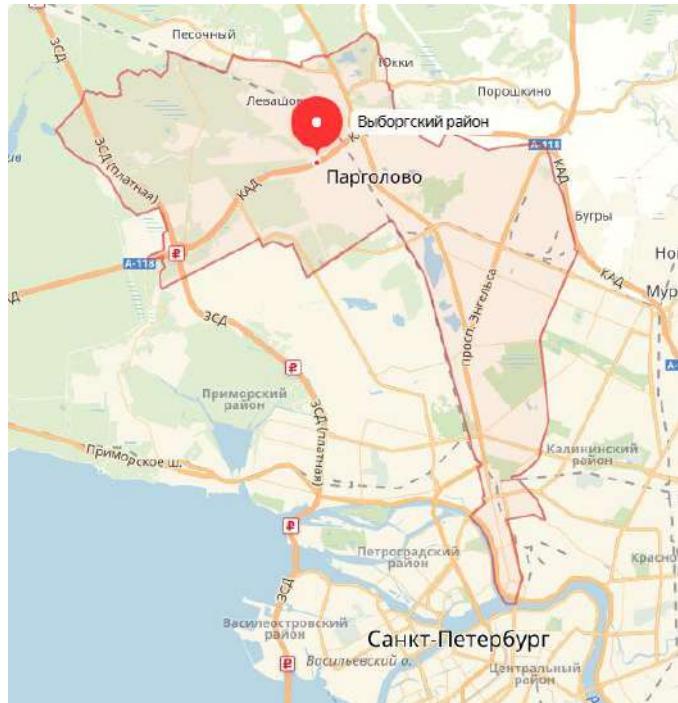


Рисунок 1 Схема Выборгского района Санкт-Петербурга

Общая информация

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

Общая численность населения (по данным на 01.01.2020 г.) составляет 522 746 жителей¹.

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

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

Транспорт

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

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

¹<http://petrostat.gks.ru/>

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

Экономика

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

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

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

Экология

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

Жилая недвижимость

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

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

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

Коммерческая недвижимость

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

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

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

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

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

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

Описание локального местоположения объектов оценки

Местоположение здания, в котором расположены объекты оценки, отмечено на нижеприведенной картосхеме.

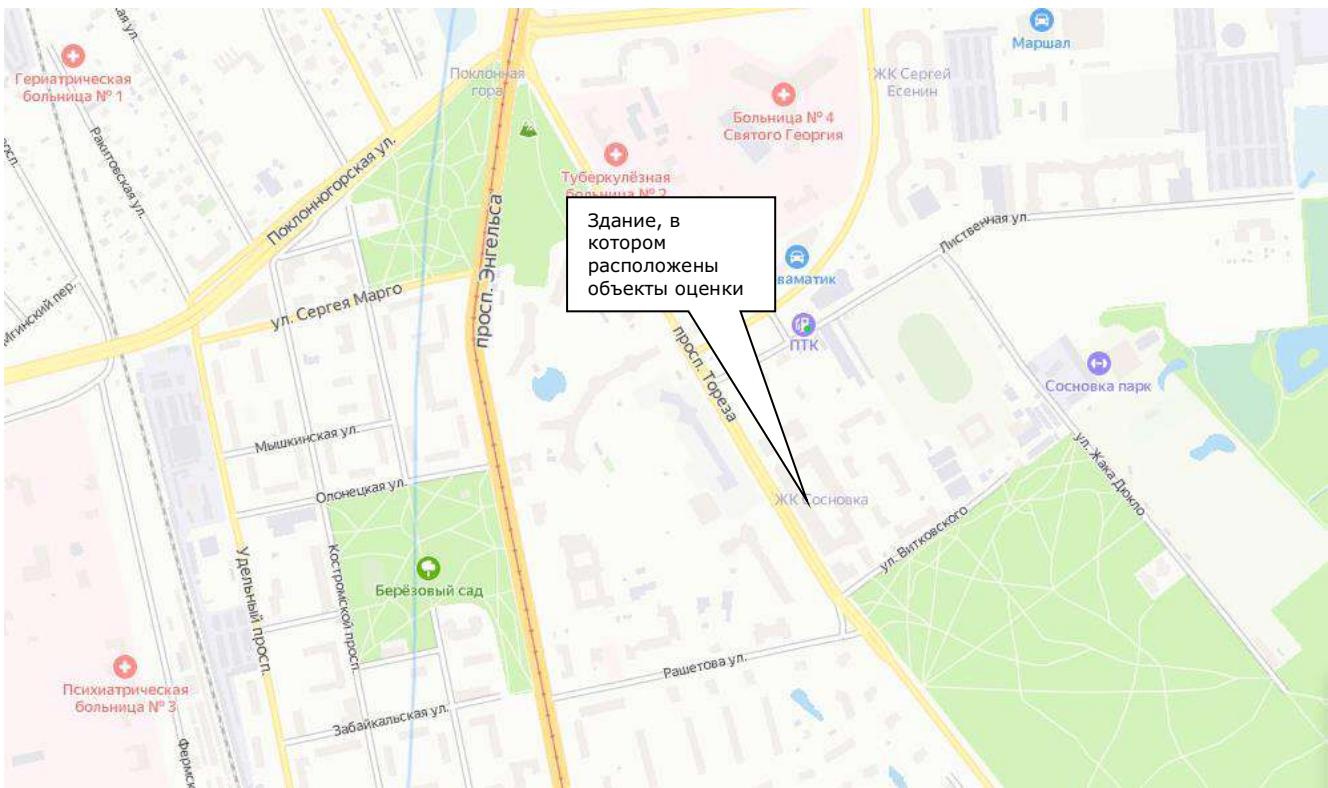


Рисунок 2 Схема расположения здания, в котором расположены объекты оценки

Дислокация оцениваемых объектов

Объекты оценки расположены в квартале, ограниченном пр.Тореза, ул. Витковского, ул. Жака Дюкло, ул.Лиственной.

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

Описание микрорайона

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

Транспортная доступность

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

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

Объекты расположены на удалении около 700 м от крупной транспортной магистрали – пр. Энгельса.

Доступность объектов автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Условия подъезда

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

8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание здания, в котором расположены объекты оценки

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

Таблица2. Описание здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Описание объектов оценки

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

Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика состояние оцениваемых машино-мест «нормальное» (стандартный ремонт от застройщика), отделка и ремонт нежилых помещений не производились, на дату оценки состояние оцениваемых помещений «без отделки».

В таблице ниже представлено описание объектов оценки №№1,2.

Таблица 3. Описание объектов оценки №№1,2

Характеристики объекта	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1
Кадастровый номер	78:36:0536001:3701	78:36:0536001:3851
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Номер помещения	13-Н	164-Н
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв. м	179	76,3
Состояние ³	Без отделки	Без отделки

³В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (основанная на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»):

«**Евростандарт**» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Характеристики объекта	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Этаж	1	Подвал
Тип входа	Отдельный	Отдельный
Инженерно-техническое обеспечение	Все коммуникации	Все коммуникации

В таблице ниже представлено описание объектов оценки – машино-мест.

Характеристики объекта	Объект оценки №3	Объект оценки №4
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1
Кадастровый номер	78:36:0536001:4205	78:36:0536001:4218
Тип объекта	Помещение	Помещение
Номер машино-места	99-ММ	112-ММ
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв. м	14,6	14,6
Состояние	Нормальное	Нормальное
Этаж	Подвал	Подвал
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение

Ниже приведены планы объектов оценки.

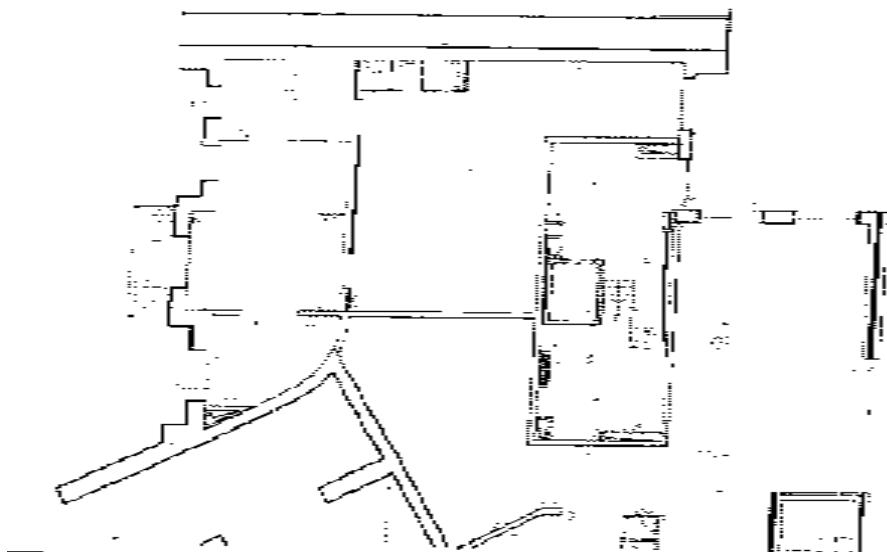


Рисунок 4. План объекта оценки №1

Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» – объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерп, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Без отделки» – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

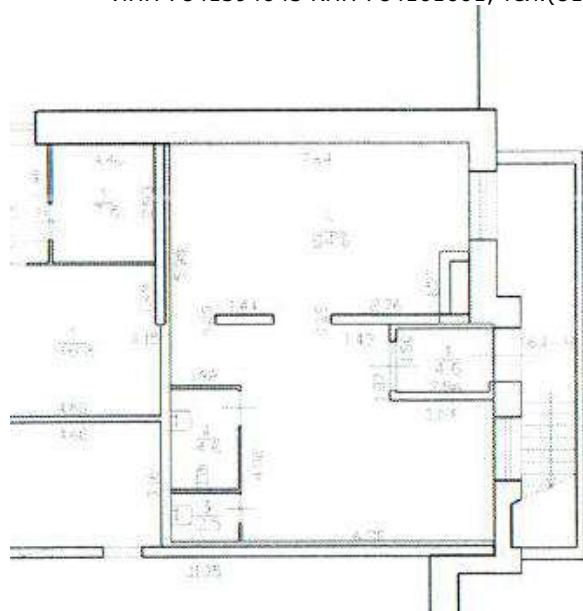


Рисунок 5. План объекта оценки №2

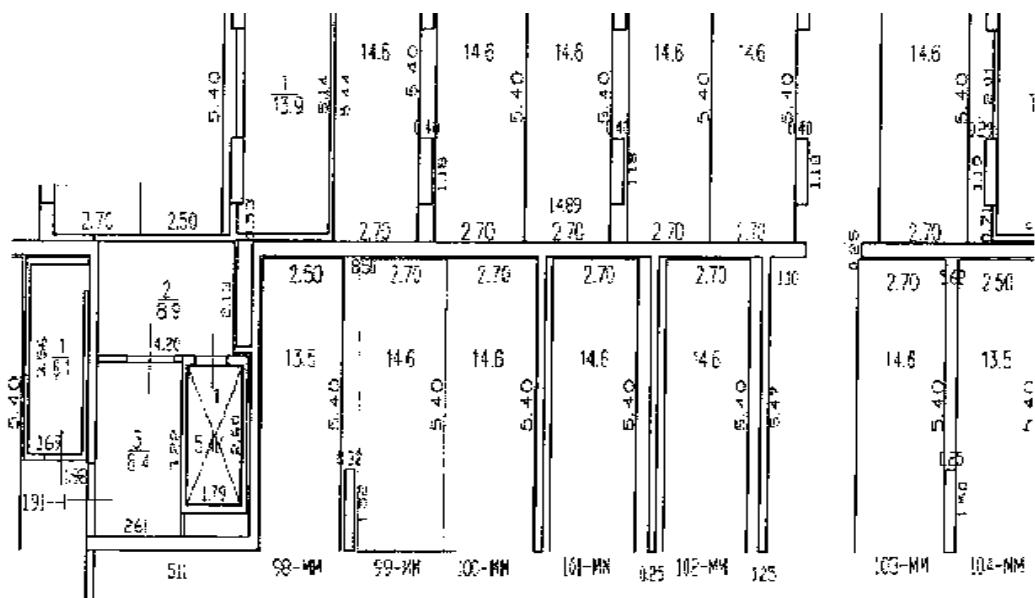


Рисунок 6. План объекта оценки №3

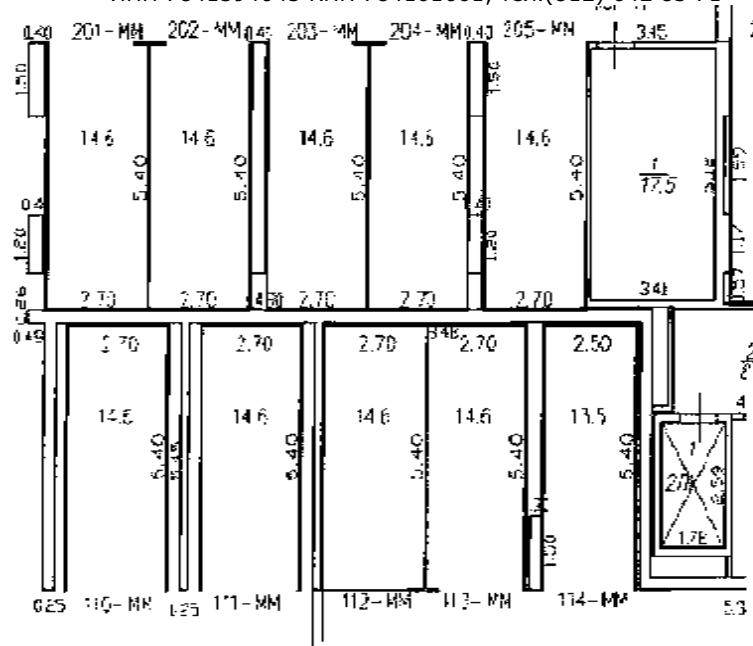


Рисунок 7. План объекта оценки №4

8.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

8.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценки не используются.

8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценщик произвел описание местоположения и состояния объектов оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объектов оценки на рынке недвижимости Санкт-Петербурга.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

При определении сектора рынка, к которому относятся объекты оценки №№1, 2, были учтены следующие факты:

- Назначение объектов – нежилое;
 - Состояние отделки – без отделки;
 - Объект оценки №1 расположен на первом этаже жилого дома, объект оценки №2 – в подвале жилого дома;
 - Объекты обеспечены необходимыми коммуникациями;
 - Вход в помещение – отдельный;
 - Текущее использование – не используются.

При определении сектора рынка, к которому относятся объекты оценки - машино-места, были учтены следующие факты:

- Объекты оценки расположены в паркинге;

- Состояние отделки – нормальное;
- Объекты обеспечены необходимыми для эксплуатации коммуникациями;
- Текущее использование –не используются.

Учитывая перечисленные выше факторы объекты оценки №№ 1, 2 можно позиционировать как нежилые помещения свободного назначения. При этом, как правило, планировка определяет конечное назначение помещения после проведения отделки: кабинетная планировка предполагает использование помещений под офисное назначение; зальная и смешанная планировка подходит для размещения сферы услуг, торговли, образовательных учреждений, детских садов, фитнес-студий, общепита. Объекты оценки №№ 3, 4 можно позиционировать как машино-места (паркинги).

Таким образом, объекты оценки №№ 1, 2 можно позиционировать как нежилые помещения свободного назначения, объекты оценки №№ 3, 4 - как машино-места (паркинги).

8.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на величину их справедливой стоимости Оценщиком не обнаружено.

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

На справедливую стоимость объектов оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объектов. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, анализ рынка коммерческой недвижимости и паркингов Санкт-Петербурга.

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

Проведенное в разделе 8.4 данного Отчета позиционирование оцениваемых объектов определило, что оцениваемые объекты можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости и паркингов Санкт-Петербурга.

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ.

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

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

Таблица 1.Основные показатели развития экономики

Показатель	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019г. в % к 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	106967,5 ⁴	97,0	102,0
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	20118,4 ⁵	98,6	102,1
1) Вторая оценка.			
2) Оперативные данные.			

Таблица 2.Основные показатели развития экономики

Показатель	Март 2021 г.	В % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.	Справочно	
		Марта 2020 г.	Февраля 2021 г.		Март 2020 г. в % к марти 2019 г.	I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Индекс промышленного производства		101,1	112,2	98,7	102,2	107,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	319,2	100,1	143,6	100,4	103,0	144,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,1	103,9	110,1	100,4	93,2	105,4
В том числе железнодорожного транспорта	227,0	105,5	115,9	102,0	92,9	108,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3052,8	96,6	109,2	98,4	106,9	111,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	848,3	101,4	104,2	95,7	93,7	97,0
Индекс потребительских цен		105,8	100,7	105,6	102,5	100,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,0	103,6	111,1	96,8	98,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,1 ⁶	116,4	95,6	121,4	99,1	101,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,7 ⁷	в 2,4 р.	78,8	в 3,0р.	88,8	99,6
3,4) Предварительные данные						91,8

⁴Вторая оценка.

⁵Оперативные данные

⁶Предварительные данные

⁷Предварительны данные

Таблица 3.Основные показатели развития экономики

Показатель	Февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Справочно		Январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
		Февралю 2020 г.	Январю 2021 г.		Февраль 2020 г. в % к январю 2019 г.	Январю 2020 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	51229	107,8	102,5	107,1	108,1	100,8	108,8
реальная		102,0	101,7	101,6	105,7	100,5	106,3

Производство ВВП

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2019 г. и вторая оценка ВВП за 2020 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства⁸ в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в I квартале 2021 г. - 98,7%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,4%, в I квартале 2021 г. - 92,7%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 319,2 млрд рублей, в I квартале 2021 г. - 714,6 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2021 г. составил 649,2 млрд рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 1588,4 млрд рублей, или 100,2%

Жилищное строительство. В марте 2021 г. возведено 622 многоквартирных дома. Населением построено 27,7 тыс. жилых домов. Всего построено 82,4 тыс. новых квартир.

В I квартале 2021 г. возведено 1,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 72,2 тыс. жилых домов. Всего построено 228,0 тыс. новых квартир.

Транспорт

В I квартале 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1367,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 634,7 млрд, автомобильного - 62,5 млрд, морского - 8,5 млрд, внутреннего водного - 6,2 млрд, воздушного - 2,0 млрд, трубопроводного - 653,2 млрд тонно-километров.

⁸Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаровпредставителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в марте 2021 г. составил 3052,8 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 8646,0 млрд рублей, или 98,4%.

В марте 2021 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в марте 2020 г. - 95,3% и 4,7% соответственно).

В марте 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в марте 2020 г. - 48,4% и 51,6% соответственно).

Потребительские цены

В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2021 г. составил 100,6%, с начала года - 101,1% (в феврале 2020 г. - 100,1%, с начала года - 100,3%).

В марте 2021 г. рост потребительских цен на 1,0% и более зафиксирован в 8 субъектах Российской Федерации. В наибольшей степени - в Республике Северная Осетия - Алания (на 1,5%) и Кабардино-Балкарской Республике (на 1,3%) в связи с удорожанием продовольственных товаров на 2,9% и 2,2% соответственно.

В Москве цены за месяц выросли на 0,5%, в Санкт-Петербурге - на 0,7% (с начала года - прирост цен составил 2,1% и 2,3% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2021 г. составил 100,8%, с начала года - 101,9% (в марте 2020 г. - 100,5%, с начала года - 100,8%). В марте 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,8% (в марте 2020 г. - на 1,0%).

Цены на непродовольственные товары в марте 2021 г. выросли на 0,7% (в марте 2020 г. - на 0,5%).

Цены и тарифы на услуги в марте 2021 г. увеличились на 0,4% (в марте 2020 г. - на 0,1%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в марте 2021 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Уровень жизни населения

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2021 г. составила 51229 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,8%.

Продолженная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической

деятельности на 1 апреля 2021 г. составила 1730 млн рублей и по сравнению с 1 марта 2021 г. снизилась на 75 млн рублей (4,1%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 апреля 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2021 г., приходится 328 млн рублей (19,0%), в 2020 г. - 508 млн рублей (29,3%), в 2019 г. и ранее - 894 млн рублей (51,7%).

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в марте 2021 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В феврале 2021 г. в общей численности занятого населения 32,4 млн человек, или 45,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2021 г. составило 33,8 млн человек и было больше, чем в феврале 2020 г., на 241 тыс. человек, или на 0,7%.

В марте 2021 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,1 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом в марте 2021 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 1,7 млн человек, в том числе 0,9 млн человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 марта 2021 г. составила 146,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 156,9 тыс. человек, или на 0,11% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 54,1 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 14,6% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-феврале 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 78 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-феврале 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,9 раза (в январе-феврале 2020 г. - в 1,4 раза), в 68 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,6 раза.

Естественный прирост населения в январе-феврале 2021 г. зафиксирован в 8 субъектах Российской Федерации (в январе-феврале 2020 г. - в 15 субъектах).

За январь-февраль 2021 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 45,4 тыс. человек, или на 8,9% по сравнению с предыдущим годом.

Миграционный прирост населения России сократился на 0,2 тыс. человек, или на 0,9%, что произошло в результате уменьшения числа прибывших в Российскую Федерацию, особенно из стран дальнего зарубежья.

Число прибывших в Российскую Федерацию сократилось на 4,6 тыс. человек, или на 4,8%, в том числе за счет иммигрантов из стран дальнего зарубежья - на 2,8 тыс. человек, или на 30,1%.

Наряду с этим отмечено сокращение числа выбывших за пределы России на 4,4 тыс. человек, или на 6,3%, в том числе в государства-участники СНГ - на 3,4 тыс. человек, или на 5,5%.

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 5,00 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 26.04.2021 г. (Информация Банка России от 23.04.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

Выходы:

- В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2019 г. и вторая оценка ВВП за 2020 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.
- Индекс промышленного производства⁹ в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в I квартале 2021 г. - 98,7%.
- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,4%, в I квартале 2021 г. - 92,7%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 319,2 млрд рублей, в I квартале 2021 г. - 714,6 млрд рублей.
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2021 г. составил 649,2 млрд рублей, или 100,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 1588,4 млрд рублей, или 100,2%
- В I квартале 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1367,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 634,7 млрд, автомобильного - 62,5 млрд, морского - 8,5 млрд, внутреннего водного - 6,2 млрд, воздушного - 2,0 млрд, трубопроводного - 653,2 млрд тонно-километров.
- Оборот розничной торговли в марте 2021 г. составил 3052,8 млрд рублей, или 96,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2021 г. - 8646,0 млрд рублей, или 98,4%.
- В марте 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,8%,

⁹Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 г. № 7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%.

- Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,6%.
- Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в феврале 2021 г. составила 51229 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,8%.
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в марте 2021 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 марта 2021 г. составила 146,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 156,9 тыс. человек, или на 0,11% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 54,1 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 14,6% компенсировал естественную убыль населения.
- Ставка рефинансирования составляет 5,00 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 26.04.2021 г. (Информация Банка России от 23.04.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Промышленность

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе-марте 2021 года по сравнению с январем-мартом 2020 года составил 104,6%.

На значение индекса существенно повлияло увеличение объемов обеспечения электрической энергией, газом и паром, где отмечался рост на 16,8%, при этом доля этого вида деятельности в промышленности города составила 17,6%. Положительная динамика отмечена в обрабатывающих производствах и в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 2,0% и на 11,5%, соответственно. В добыче полезных ископаемых отмечалось снижение объемов на 9,2%.

Транспорт

В Санкт-Петербурге в I квартале 2021 года объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 5,3 млн тонн.

Строительство

В январе-марте 2021 года объем работ по виду деятельности "строительство" снизился в Санкт-Петербурге на 21%, соответственно, и составил 81,2 млрд рублей.

В январе-марте 2021 года ввод жилья возрос в Санкт-Петербурге в 2,6 раза, по сравнению с январем-мартом 2020 года и составил, соответственно, 728,3 тыс. кв. м (14,4 тыс. квартир) в городе, включая жилые дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

В Санкт-Петербурге наибольшая площадь жилья была введена в Московском районе – 198 тыс. кв. м и Приморском районе – 125 тыс. кв. м. Населением за счет собственных средств и

с помощью кредитов банков построен 231 дом общей площадью 45,6 тыс. кв. м (6,3% от общего ввода).

Торговля

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге составил 411 млрд рублей, что на 2,2% больше, чем в январе–марте 2020 года. В структуре оборота Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары – 64% (в январе–марте 2020 года – 63%), в области их доля составила 54% (соответствует уровню прошлого года).

На 1 апреля 2021 года объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил в Санкт-Петербурге 142 млрд рублей, что обеспечит работу этих предприятий в городе на 43 дня. По сравнению с 1 апреля 2020 года объем товарных запасов в Санкт-Петербурге снизился на 2,8%.

Сельское хозяйство

В январе–марте 2021 года сельхозпроизводителями области произведено сельхозпродукции на 15,3 млрд рублей, что незначительно ниже уровня января–марта 2020 года (на 0,1%).

Потребительские цены

В январе–марте 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 102,3% (в январе–марте 2020 года – 101,7%). Наиболее существенный прирост цен отмечался на продовольственные товары в Санкт-Петербурге – 2,9%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, применяемого для проведения межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, в ценах марта 2021 года составила в Санкт-Петербурге 18745 руб. (18-е место среди всех субъектов РФ).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге составил 411 млрд рублей, что на 2,2% больше, чем в январе–марте 2020 года.

В структуре оборота Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары – 64% (в январе–марте 2020 года – 63%).

Оборот общественного питания в Санкт-Петербурге составил 19 млрд рублей, что на 14,8% меньше, чем в январе–марте 2020 года.

Цены

В январе–марте 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 102,3% (в январе–марте 2020 года – 101,7%).

Занятость и безработица

Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2021 года составила в Санкт-Петербурге 1531 тыс. человек.

Заработка плата

В январе–феврале 2021 года заработная плата увеличилась в Санкт-Петербурге на 7,3%, по сравнению с январем–февралем 2020 года. По сравнению со средним показателем по России (50,6 тыс. рублей) среднемесячная заработная плата в Санкт-Петербурге была выше на 36,6%. Реальная заработная плата в январе–феврале 2021 года по сравнению с январем–февралем 2020 года увеличилась в городе на 2,1%.

В марте 2021 года уровень зарегистрированной безработицы в городе был ниже среднероссийского (2,3%) и составил на конец марта 2021 года в Санкт-Петербурге 1,6% к численности рабочей силы.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке, на 1 марта 2021 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5381 тыс. человек и с начала 2021 года уменьшилась на 3,5 тыс. человек или на 0,1%.

Выводы:

- В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе–марте 2021 года по сравнению с январем–мартом 2020 года составил 104,6%.
- В Санкт-Петербурге в I квартале 2021 года объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 5,3 млн тонн.
- В январе–марте 2021 года объем работ по виду деятельности "строительство" снизился в Санкт-Петербурге на 21%, соответственно, и составил 81,2 млрд рублей.
- Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге составил 411 млрд рублей, что на 2,2% больше, чем в январе–марте 2020 года. В структуре оборота Санкт-Петербурга по-прежнему преобладали непродовольственные товары – 64% (в январе–марте 2020 года – 63%), в области их доля составила 54% (соответствует уровню прошлого года).
- В январе–марте 2021 года сельхозпроизводителями области произведено сельхозпродукции на 15,3 млрд рублей, что незначительно ниже уровня января–марта 2020 года (на 0,1%).
- В январе–марте 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 102,3% (в январе–марте 2020 года – 101,7%). Наиболее существенный прирост цен отмечался на продовольственные товары в Санкт-Петербурге – 2,9%.
- Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге составил 411 млрд рублей, что на 2,2% больше, чем в январе–марте 2020 года.
- В январе–марте 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 102,3% (в январе–марте 2020 года – 101,7%).
- Средняя численность работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2021 года составила в Санкт-Петербурге 1531 тыс. человек.
- В январе–феврале 2021 года заработная плата увеличилась в Санкт-Петербурге на 7,3%, по сравнению с январем–февралем 2020 года.
- По предварительной оценке, на 1 марта 2021 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5381 тыс. человек и с начала 2021 года уменьшилась на 3,5 тыс. человек или на 0,1%.

9.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА*Источник информации: <https://www.ibgroup.ru/>, <https://www.dp.ru/>, <https://spb.arendator.ru/>***Торговая недвижимость¹⁰**

Прирост торговых площадей по итогам четвертого квартала 2020 г. составил 83,2 тыс. кв.м. Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец четвертого квартала 2020 г. составляет ок. 7 212 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 336,34 кв.м на одну тысячу человек).

Летом торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить прошлогодние показатели или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, очевидно, ещё более ухудшил ситуацию. По мнению экспертов, восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии.



Рисунок 8. Объем предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 8,0%-9,5%.

Среднегодовая заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90%. Посещаемость торговых центров упала на одну пятую по сравнению с началом года.

Ротация стрит-ритейла на основных торговых коридорах достигла максимума летом, а к сентябрю начала падать. С наименьшими потерями период карантинных мероприятий пережили операторы fashion-стрит-ритейла.

В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов будет зависеть от наличия или отсутствия ограничений в будущем и, в наибольшей степени, от темпов восстановления платежеспособного спроса населения.

¹⁰ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_malls.pdf



Рисунок 9. Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга

Ставки на торговых объектах сильно не изменились, однако почти везде в данный момент присутствует скидка до 30%.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 910 - 3 410 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 650-700 руб./кв.м в мес. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 109,1-139,1 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 870-1 170 руб./кв.м в мес.

Постепенно снижаются ставки даже на самом дорогом торговом коридоре — участке Невского пр. от Адмиралтейства до пл. Восстания. Уровень арендных ставок главных торговых коридоров на конец четвертого квартала 2020 г. составляет от 5 до 10 тыс. руб./кв.м (год назад ставки достигали 13 тыс. руб./кв.м).



Рисунок 10. Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга

В текущий момент всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку указанные ограничения полностью были сняты во второй половине сентября и вернулись, хоть и в меньшем объёме, в четвёртом квартале 2020 г. Заполняемость торговых центров практически перестала снижаться: арендаторов удалось удержать скидками и рассрочками. Дальше эксперты прогнозируют перераспределение заполняемости в пользу современных торговых центров, а также сохранение тенденции к её незначительному снижению.

В декабре произошла одна сделка по продаже торговой недвижимости: частный инвестор купил ТРК «Silver Dream» на пр. Испытателей, д. 26, корп. 2 (1,6 тыс. кв.м). Экспертная оценка величины сделки: 135-150 млн. руб. (ок. 85-95 тыс. руб./кв.м).

Также произошли две относительно крупные сделки по аренде, в том числе передача 2 тыс. кв.м в ТК «Невский центр» (Невский пр., д. 114-116, 90,9 тыс. кв.м) под магазин сети «Технопарк» (ставки на объекте: 2 200-2 600 тыс. руб./кв.м).

В ноябре-декабре 2020 г. введены два крупных торговых объекта: ТРК «Спутник» (реконструкция здания кинотеатра «Спутник») на ул. Бабушкина, д. 40А: 59,5 тыс. кв.м, из них 25 тыс. отведены непосредственно под торговлю; КДЦ «Green Park» на ул. Ростовская, д. 20 (Шушары, Славянка): 23,7 тыс. кв.м.

Были заявлены два проекта многофункциональных комплексов, предусматривающих также торговые площади; например: реконструкция территории бывшего завода им. Калинина на Уральской ул. Здесь предполагается общественное пространство на 53 тыс. кв.м, в том числе 33,3 тыс. кв.м торговых площадей.

Тенденции и ожидания рынка торговой недвижимости

Несмотря на то, что в целом интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, этот сегмент рынка коммерческой недвижимости уже на начало 2020 года показывал тенденцию к стагнации. В текущих условиях, по мнению большинства экспертов, он пострадал сильнее остальных. Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров: районные ТК пытаются превратить в общественные центры, подразумевающие большее социальное взаимодействие, включение образовательных и спортивных функций.

Существует и прямо противоположная точка зрения, что из-за пандемии утвердился новый тренд покупательского поведения: теперь покупатели всё больше ходят в торговые центры целенаправленно, за конкретной покупкой, стремясь провести там как можно меньше времени, что резко снижает спонтанный спрос и приводит к снижению и среднего чека посещения торгового центра.

Офисная недвижимость¹¹

В четвертом квартале 2020 г. на рынке Санкт-Петербурга новых офисных объектов введено не было. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец четвертого квартала 2020 г. составляет ок. 3 802 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 704,36 кв.м на одну тысячу человек).

Чистое поглощение постепенно растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на существующих объектах. По прогнозам по итогам 2020 года поглощение должно составить ок. 100 тыс. кв.м.

¹¹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_1_office.pdf

Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, с начала 2020 года он вырос почти на 40%. Более половины предложений приходится на небольшие коворкинги (менее 500 кв.м).



Рисунок 11. Объем предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 8,0%-9,0%.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец года составляет до 85%, для класса В — 82%.

Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (чуть меньше трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий (также около трети сделок).

Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, объем сделок с офисными площадями не упал: крупные компании продолжают переговорные процессы, а небольшие начали искать более выгодные арендные условия. Средняя площадь сделки — ок. 500 кв.м, наиболее востребованы Центральный и Московский районы.

На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, благодаря более низким ставкам и готовой инфраструктуре на таких объектах. Эксперты предполагают, что в 2021-2022 гг. стоит ожидать бум открытия коворкингов и гибких офисных пространств.



Рисунок 12. Динамика заполняемости бизнес-центров Санкт-Петербурга

Средний уровень ставок для бизнес-центров перестал снижаться. На конец четвертого квартала 2020 г. по рынку ставки составляют 1 420-1 620 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 050-1 250 руб. за кв.м для класса В и В+. Усилия арендаторов в настоящее время сосредоточены на пересмотрах действующих договоров, однако многие управляемые не готовы снижать ставки.

Начали расти ставки на рабочие места в коворкингах, с начала года рост составил около 10%. При этом разброс цен велик: от 4,5 до 30 тыс. руб. за место в месяц в зависимости от уровня предоставляемых услуг.

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета 2020 г. Причём цены сразу же скользнули вниз к новому равновесному уровню. К концу году это снижение почти прекратилось. Уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,7-111,7 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 720-820 руб./кв.м в мес.



Рисунок 13. Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга

В начале 2020 года рынок офисной недвижимости был наиболее активным из всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. На фоне общего падения рынка недвижимости в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, но не только, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости сохранил некоторую активность. После снятия основных ограничений начала появляться информация о новых проектах офисных объектов, причём по активности инвесторов данный сектор к концу лета приближался к «доковидному» уровню, однако осенью показатели снова снизились, хоть и не так сильно, как во втором квартале 2020 г.

Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в четвёртом квартале 2020 г. состоялось рекордное число относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости за 2020 год: девять сделок. Самая значительная — продажа БЦ «Сампсониевский» на Б. Сампсониевском пр., д. 32 (класс В, 41,6 тыс. кв.м) за 1,04 млрд. руб. (ок. 25 тыс. руб./кв.м).

Состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости. В том числе аренда 3 тыс. кв.м в БЦ «Leader Tower» (класс А, 49 тыс. кв.м) на пл. Конституции, д. 3, корп. 2. Ставки на объекте от 1 000 до 1 900 руб./кв.м в мес.

Новых офисных объектов введено не было.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Монблан" (Б. Сампсониевский, 4-6; класс А; 8,9 тыс. кв.м)	октябрь	"Норд Вуд"	Аукцион РАД: 593,4 млн руб. (ок. 66,7 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Трейс" (Б. Сампсониевский, 42; класс В; 1,58 тыс. кв.м)	ноябрь	частный инвестор	Экспертная оценка: 125-135 млн руб. (ок. 80-85 тыс. руб./кв.м)
Здание офисного назначения (ул. Марата, 92; класс В; 2,56 тыс. кв.м)	ноябрь	девелопер	Экспертная оценка: 200-230 млн руб. (ок. 80-90 тыс. руб./кв.м)
Помещение офисного назначения в памятнике регионального значения "Дом Г.И. Гансена" (М. Конюшенная ул., 16/26; класс А, 5,2 тыс. кв.м)	ноябрь	"Первый" (А. Ракшин)	800 млн руб. (153,8 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Сампсониевский" (Б. Сампсониевский пр., 32; класс В; 41,6 тыс. кв.м)	ноябрь	"Статус"	1,04 млрд руб. (25 тыс. руб./кв.м)
2,5 тыс. кв.м в офисном здании (офисы Серебряковой, наб. Кутузова, 22 / Гагаринская ул., 2; класс В; 3,2 тыс. кв.м)	ноябрь	"Европейский университет в Санкт-Петербурге"	Аукцион РАД: 250 млн руб. (100 тыс. руб./кв.м)
Комплекс зданий фабрики "Светоч" (Б. Пушкарская ул., 10; 15 тыс. кв.м) под ОДЗ	декабрь	"Тим Кэпитал"	Экспертная оценка: 600-675 млн руб. (40-45 тыс. руб./кв.м)
бизнес-центр (Галерная ул., 20; класс С; 11,6 тыс. кв.м) с возможной реконструкцией под апартаменты	декабрь	"Еврострой"	Экспертная оценка: 1 млрд руб. (ок. 86 тыс. руб./кв.м)
Здание (Конюшенная пл., 2; 7,5 тыс. кв.м, участок – 3,37 тыс. кв.м); объект культурного наследия в разрушенном состоянии	декабрь	"Ланселот"	Аукцион: 1,15 млрд руб. (153,3 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
3 тыс. кв.м в БЦ "Leader Tower" (пл. Конституции, 3, к. 2; класс А; 49 тыс. кв.м)	октябрь	"НИПИГАЗ"	Ставки на объекте: 1000-1900 руб./кв.м в мес.
0,8 тыс. кв.м в БЦ "Механиобр" (22-я линия В.О., 3, к. 10; класс В; 30 тыс. кв.м)	декабрь	"Hosser Telecom Solutions"	Ставки на объекте: от 1200 руб./кв.м в мес.
0,52 тыс. кв.м в БЦ "Премьер Лига" (Лиговский пр., 226, с. 1, класс В; 18 тыс. кв.м)	декабрь	"Югория"	Ставки на объекте: 1350-1500 руб./кв.м в мес.

Рисунок 14. Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 4 квартале 2020 г.

В октябре и декабре 2020 г. появилась информация о четырёх проектах офисных или многофункциональных объектов. Например, МФК на углу Богатырского пр. и пр. Испытателей, где на участке в 15 тыс. кв.м предполагается строительство здания площадью 120 тыс. кв.м, в том числе 50 тыс. кв.м запланировано под бизнес-центр. Проект отличается необычным архитектурным решением в стиле супрематизма.

Также представлен проект реконструкции здания телецентра на ул. Чапыгина, д. 6. Проект предполагает организацию многофункционального крытого пространства, в том числе офисов и коворкинга. Предполагаемый размер инвестиций — 250 млн. евро.

Тенденции и ожидания рынка офисной недвижимости

Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать ряд тенденций российского рынка, следующего в этом за общемировым. Среди тенденций чаще всего

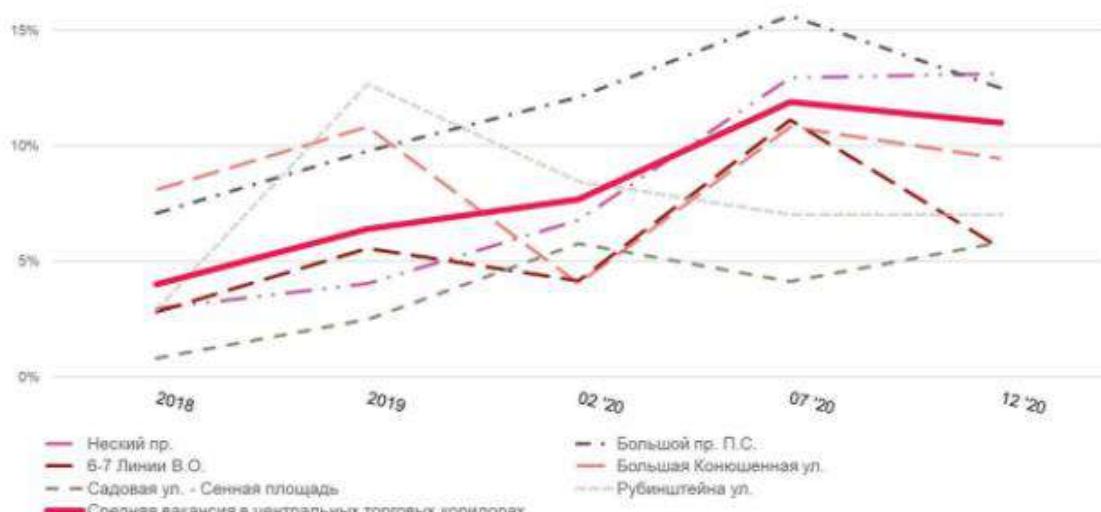
называют: гибкий подход к размещению, готовность к реорганизации и оптимизации рабочего пространства; повышенные требования к безопасности сотрудников, к экологичности функционирования здания, к качеству отдыха и энергосбережению.

Также ожидается увеличение числа сделок «build-to-suit» в посткризисный период, быстрое формирование офисных кластеров на периферии города и развитие сегмента коворкингов. Арендаторы всё больше заинтересованы в гибких пространствах, позволяющих трансформировать занимаемые площади. Инвесторы рассматривают проекты по открытию коворкингов в периферийных районах города; например, таким объектом должен стать коворкинг 500 кв.м в квартале «Янила» (в пгт. Янино) в 2022 г.

Восстановление рынка офисной недвижимости ожидается не ранее 2022 г.

Стрит-ретейл и помещения свободного назначения¹²

По данным JLL, по итогам 3 квартала 2020 года на основных торговых улицах Санкт-Петербурга вакантно 12,9% помещений, что является максимальным показателем за последние 6 лет. Предыдущее рекордное значение было зафиксировано летом, тогда пустовало 11,6% объектов формата стрит-ретейл. При этом на Невском проспекте доля свободных помещений составляет 14,9%.



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Рисунок 15. Динамика объема вакантных площадей основных торговых коридоров Санкт-Петербурга¹³

С начала 2020 года на главных торговых коридорах Северной столицы закрылось 308 магазинов, кафе и ресторанов. Открылось всего 203 новых заведения, а доля пустующих помещений стабильно растёт.

В случае введения новых ограничений и режима самоизоляции эксперты рынка предполагают, что волна закрытий коснётся общепита и специфического стрит-ретейла. Продуктовые магазины и аптеки выживут, а жизнеспособность остальных точек находится под большим вопросом.

¹² По данным https://www.dp.ru/a/2020/10/05/Antirekord_obnovljen, https://www.dp.ru/a/2020/09/23/Biznes_shagovoj_dostupnos

¹³ https://spb.arendator.ru/articles/173352-sankt-peterburg_pervye_itogi_pandemii_na_rynke_strit-ritejla/



Рисунок 16. Баланс рынка стрит-ритейл. Основных торговые коридоры¹⁴

Сложившаяся на рынке ситуация приводит к снижению средних ставок аренды помещений. По данным Colliers International, ставки аренды на Невском проспекте на конец 2020 г. составляют 6–18 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. Но со 2 квартала 2019 года уже произошло снижение нижней границы ставок с 7 тыс. до 6 тыс. рублей. Более того, по некоторым объектам нижняя граница предложения помещений на первом этаже на Невском проспекте опустилась до 5 тыс. С Невского ушли те, кто больше всех пострадал, или те, кто планировал сменить локацию, но не мог решиться на это каким-то причинам.

Наиболее уязвимыми оказались помещения менее 100 кв. м (71% в общем объёме закрытий общепита). Всё дело в том, что именно в сегменте общественного питания ограничительные меры оказались длительными. Плюс к этому — отсутствие как внутреннего, так и внешнего туристического потока.

При этом, ряд экспертов полагают, что опыт, который приобрели участники рынка — как собственники, так и арендаторы за время первой волны пандемии, — поможет им сохранить текущие позиции. Они уже отработали скидки на время закрытия точек, варианты сохранения персонала, перевода на «удалёнку» и так далее. Собственники вряд ли будут повторять печальный опыт расставания с арендаторами. Первая волна показала, что рынок активно возвращается в своё русло. После снятия ограничений он достаточно быстро восстановился с точки зрения посещаемости заведений в стрит-ретейле. Кафе и магазины во встроенных помещениях в принципе быстрее восстанавливались, поскольку не предполагают большого скопления людей и позволяют реализовать индивидуальный подход к обеспечению безопасности.

Стрит-ритейл в жилых комплексах в спальных районах

Встроенные коммерческие помещения сегодня являются неотъемлемой частью многих возводимых жилых комплексов — особенно в проектах квартальной застройки и комплексного освоения территорий. Именно там в пределах шаговой доступности наличие продуктового магазина, кабинета врача общей практики и предприятий сферы услуг особенно востребовано жителями.

Площадь, которая отводится в домах под коммерцию, зависит от места расположения жилого комплекса, то есть от возможного потока потенциальных покупателей и посетителей.

¹⁴ https://spbarendator.ru/articles/173352-sankt-peterburg_pervye_itogi_pandemii_na_rynke_strit-ritejla/

Коммерческие помещения в новостройках массового сегмента сегодня занимают 3–10% от реализуемой площади объекта. Чаще всего под коммерцию отводятся помещения на первых этажах, выходящие на автомагистрали или на улицы с активным пешеходным трафиком. Если дом расположен в локации с большим трафиком потенциальных клиентов, на первой линии, то коммерческие помещения могут занимать несколько этажей и до 10% от общей площади жилого корпуса.

Инфраструктурное наполнение каждого конкретного проекта во многом зависит и от локации, и от класса жилья. Хотя в целом набор арендаторов на встройку повторяется — в первую очередь это продуктовый магазин, аптека, салон красоты и кабинет врача общей практики, в объектах комфорт- и бизнес-класса премиальный фитнес-клуб предпочтительнее продуктового дискаунтера. Также внутри жилых комплексов наиболее востребованы, как правило, кафе и кофейни-кондитерские, а также медицинские компании, центры развития ребенка.

Одним из следствий пандемии стало заметное развитие онлайн-сервисов, поэтому сегодня особенно перспективными выглядят площади до 50–80 кв. м, которые подойдут под пункты выдачи интернет-магазинов. Стоит отметить, что во встроенно-пристроенных помещениях могут располагаться также и социальные объекты, что особенно актуально для активно развивающихся молодых районов. Например, в декабре 2020 г. на Заречной улице в «Северной долине» было открыто педиатрическое отделение детской городской поликлиники. Оно разместилось в трехэтажном помещении общей площадью около 700 кв. м, к отделению будет прикреплено до 10 тыс. человек. При этом в «Северной долине» будут построены и другие медицинские учреждения.

Появляются и новые форматы. Например, в планах компании «Ленстройтрест» — создать небольшие коворкинги в жилых домах, рассчитанные на местных жителей. Идея зародилась еще до пандемии, но сложившаяся ситуация подтолкнула нас к реализации проекта. Для жителей это возможность не тратить время на дорогу до работы, а, находясь рядом с домом, гибко планировать свой рабочий день и иметь доступ к рабочему пространству в любое время. Сегодня в Петербурге коворкинги расположены преимущественно в центральных районах, открытие их в более удаленных районах и ближайших пригородах улучшит качество местной инфраструктуры и повысит комфорт проживания.

У застройщика есть несколько вариантов использования уже построенных коммерческих помещений. Самый простой — продать. По оценкам КЦ «Петербургская недвижимость», средняя стоимость коммерческого помещения в городе сейчас составляет около 200 тыс. рублей за 1 кв. м. При этом в «топовых» локациях цена зачастую превышает 300 тыс. рублей. Наибольшее увеличение ставок в новостройках происходит по мере заселения очередей и готовности транспортной инфраструктуры.

Во время пандемии не было зафиксировано падения спроса на помещения для бизнеса в жилых комплексах. Напротив, за 8 месяцев 2020 года объем продаж коммерческой недвижимости увеличился на 19% по сравнению с прошлым годом. Наибольшим спросом в это время пользовались помещения площадью 400–600 кв. м, рассчитанные на продуктовые магазины. Во время самоизоляции именно такая недвижимость принесла владельцам колоссальную прибыль. Особенно высокий доход получали инвесторы, которые заключили с арендаторами договоры, предполагающие получение процентов с оборота.

Цена объектов формируется, исходя из местоположения: если дом расположен в районе со сложившейся инфраструктурой и обладает высокой проходимостью, то и спрос на коммерческие помещения в нём отличный. Так, стабильно высокий уровень интереса инвесторов вызывает строящийся жилой комплекс «Новое Купчино» на Малой Бухарестской

улице — здесь по проекту на 140 тыс. кв. м жилой площади приходится около 14 тыс. кв. м встроенных помещений при стоимости квадратного метра коммерческих помещений от 120 тыс. рублей. В кварталах комфорт-класса NEWPITER и «Капитал» квадратный метр стоит в среднем 110 тыс. рублей, а в доме бизнес-класса «Сосновка» у станции метро «Удельная» — 160 тыс. рублей.

Пандемия несколько снизила арендные ставки, потому что на рынке оказалось больше, чем обычно, свободных помещений.

Эпидемия коронавируса также повлияла на магазины и услуги у дома, но весьма неравномерно. Далеко не все сегменты пострадали от карантина. Снижения спроса со стороны покупателей пока не было, напротив, с июня 2020 г. наблюдался рост спроса на встроенные коммерческие помещения. Что касается арендаторов, в 2020 году действительно закрылось больше коммерческих объектов, чем в предыдущие годы. Наиболее пострадавшие сегменты: одежда и обувь (30% от всех закрывшихся), салоны красоты, общественное питание. Но ряд арендаторов чувствуют себя достаточно уверенно.

Ниже приведены примеры предложений по продаже встроенных помещений свободного назначения в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга.

Таблица 4. Примеры предложений по продаже встроенных помещений

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Удельный показатель стоимости, руб. / кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 77к1	189,9	30 000 000	160 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/253852620/
2	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 118	213,00	34 080 000	160 000	https://www.mirkv.ru/flat/e7c7c03b-fff1-470f-6497-204c9d53c5d4/
3	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 77к1	231,40	37 024 000	160 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/236859323/
4	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 77к1	269,80	43 168 000	160 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/236859506/
5	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118	161,50	20 995 000	130 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/255061189/
6	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118	478,50	47 850 000	100 000	https://realty.yandex.ru/offer/4696552026570500556/
7	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118	133,20	17 316 000	130 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/255061188/
8	Санкт-Петербург, Лиственная улица, 18к1	166,90	19 700 000	118 035	https://realty.yandex.ru/offer/6302153685214921581/
9	Санкт-Петербург, улица Есенина, 12	64,00	14 240 000	222 500	https://realty.yandex.ru/offer/370346726200712705/

Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 100 000 до 222 500 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.

Ценообразующие факторы

При продаже и аренде встроенных помещений офисного, торгового и свободного назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение (расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, характера окружающей застройки, уровень пешеходных и транспортных потоков);
- Расположение относительно красной линии (расположение объекта непосредственно на красной линии улицы более предпочтительно, нежели внутридворовая ориентация);
- Тип объекта (отдельно-стоящее здание, встроенное помещение, пристроенное помещение);
- Тип входа (отдельный, общий, через проходную);

- Этаж (наиболее востребованы помещения на первом этаже, далее по мере снижения спроса следуют помещения на 2 этаже и выше, наименее востребованы помещения в цоколе и подвале);
- Общая площадь (как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная стоимость (действует так называемая «скидка на опт»));
- Состояние (внутренняя отделка и техническое состояние: отличное, нормальное, неудовлетворительное, требуется ремонт);
- Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация).

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

Таблица 5 Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость и арендную ставку помещений офисного, торгового и свободного назначения

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,50
Состояние	0,10-0,30
Расположение относительно красной линии	0,05-0,30
Тип объекта	0,05-0,30
Общая площадь	0,05-0,35
Этаж	0,05-0,30
Тип входа	0,05-0,35
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,30

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

Скидка на торг

По данным справочника оценщика недвижимости 2020г.¹⁵, скидка на торг для объектов свободного назначения при продаже находится в диапазоне 5,9 - 15,6%.

Таблица 232

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5% 13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2% 14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4% 13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0% 14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9% 15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0% 17,5%

Рисунок 17. Значение скидки на торг

Операционные расходы

Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

¹⁵Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Основные составляющие операционных расходов для встроенных помещений:

- страхование имущества (страхование ответственности арендатора перед третьими лицами, налог на имущество);
- отчисления на капитальный ремонт и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потеря от недосбора арендной платы.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов отдельно не прописывается.

Платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), как правило, оплачиваются арендатором дополнительно.

Согласно статье Вольновой, размер платы за коммунальные услуги составляет 8% от арендной ставки¹⁶.

Выводы:

- Прирост торговых площадей по итогам четвертого квартала 2020 г. составил 83,2 тыс. кв.м.
- Летом торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить прошлогодние показатели или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, очевидно, ещё более ухудшил ситуацию. По мнению экспертов, восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии.
- Среднегодовая заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90%. Посещаемость торговых центров упала на одну пятую по сравнению с началом года.
- В текущий момент всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку указанные ограничения полностью были сняты во второй половине сентября и вернулись, хоть и в меньшем объёме, в четвёртом квартале 2020 г. Заполняемость торговых центров практически перестала снижаться: арендаторов удалось удержать скидками и рассрочками.
- В декабре произошла одна сделка по продаже торговой недвижимости: частный инвестор купил ТРК «Silver Dream» на пр. Испытателей, д. 26, корп. 2 (1,6 тыс. кв.м). Экспертная оценка величины сделки: 135-150 млн. руб. (ок. 85-95 тыс. руб./кв.м).
- В четвертом квартале 2020 г. на рынке Санкт-Петербурга новых офисных объектов введено не было. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец четвертого квартала 2020 г. составляет ок. 3 802 тыс. кв.м.
- Чистое поглощение постепенно растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на существующих объектах.

¹⁶В.А. Вольнова Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода

- Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, с начала 2020 года он вырос почти на 40%. Более половины предложений приходится на небольшие коворкинги (менее 500 кв.м).
- Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец года составляет до 85%, для класса В — 82%.
- Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (чуть меньше трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий (также около трети сделок).
- Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды.
- Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в четвёртом квартале 2020 г. состоялось рекордное число относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости за 2020 год: девять сделок. Самая значительная — продажа БЦ «Сампсониевский» на Б. Сампсониевском пр., д. 32 (класс В, 41,6 тыс. кв.м) за 1,04 млрд. руб. (ок. 25 тыс. руб./кв.м).
- По данным JLL, по итогам 3 квартала 2020 года на основных торговых улицах Санкт-Петербурга вакантно 12,9% помещений, что является максимальным показателем за последние 6 лет. При этом на Невском проспекте доля свободных помещений составляет 14,9%.
- Наиболее уязвимыми оказались помещения менее 100 кв. м (71% в общем объёме закрытий общепита). Всё дело в том, что именно в сегменте общественного питания ограничительные меры оказались длительными. Плюс к этому — отсутствие как внутреннего, так и внешнего туристического потока.
- Во время пандемии не было зафиксировано падения спроса на помещения для бизнеса в жилых комплексах. Напротив, за 8 месяцев 2020 года объём продаж коммерческой недвижимости увеличился на 19% по сравнению с прошлым годом. Наибольшим спросом в это время пользовались помещения площадью 400–600 кв. м, рассчитанные на продуктовые магазины.
- Наблюдается растущий интерес к коммерческой недвижимости и у частных инвесторов. Их доля в структуре спроса составляет 10–15%. Как правило, они выбирают помещения мелкой «нарезки» — от 25 до 50 кв. м, в дальнейшем их можно сдавать под небольшие магазины или пекарни. Но наиболее рентабельны площади 50–70 кв. м.
- В жилые комплексы, которые пока заселены не полностью, бизнес приходит неактивно. Поэтому некоторые застройщики для желающих открыть бизнес в только заселяющемся жилом комплексе или доме, оказывают поддержку в части всех необходимых согласований, а также предлагаем довольно продолжительные арендные каникулы.
- Эпидемия коронавируса также повлияла на магазины и услуги у дома, но весьма неравномерно. Далеко не все сегменты пострадали от карантина. В 2020 году действительно закрылось больше коммерческих объектов, чем в предыдущие годы. Наиболее пострадавшие сегменты: одежда и обувь (30% от всех закрывшихся), салоны красоты, общественное питание. Но ряд арендаторов чувствуют себя достаточно уверенно.

- Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 100 000 до 222 500 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.
- Скидка на торг для объектов свободного назначения (торгов-офисных помещений) при продаже находится в диапазоне 5,9–15,6%.

9.4. ОБЗОР РЫНКА ПАРКИНГОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цены и спрос

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

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

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

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

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

Чем ближе проект к сдаче, тем выше цена на паркинг. Зачастую застройщики открывают продажу машино-мест с определенной задержкой относительно старта продаж квартир из-за

стремления поднять цену за счет более высокой стадии строительства всего комплекса.

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

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

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

Средний темп продаж машино-мест по классам в выборке (шт./мес.): эконом 15-20, комфорт и комфорт+ 10-15, бизнес и премиум 5-7.¹⁷

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

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

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

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

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

¹⁷ <https://spbhomes.ru/science/analiticheskij-obzor-rynka-parkingov/>

450-500 тысяч рублей. В 2020 году этот показатель был, соответственно, 820 тысяч рублей в Петербурге и 480 тысяч рублей в пригороде.¹⁸

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

Таблица 6. Примеры предложений по продаже паркингов в Приморском и Выборгском районах Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург, Железнодорожный пер., 8	15,00	1 350 000	90 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_2140886861
2	Санкт-Петербург, Горная ул., 22	12,00	1 300 000	108 333	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2066717049
3	Санкт-Петербург, пр-т Королёва, 21к1	13,00	850 000	65 385	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_102362484
4	Санкт-Петербург, пр-т Королёва, 21к1	13,00	1 000 000	76 923	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_13_m_289938883
5	Санкт-Петербург, Парашютная ул., 19к1	16,00	800 000	50 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/257625901/
6	Санкт-Петербург, ул. Александра Матросова, 20к2	16,00	1 050 000	65 625	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_1947392119
7	Санкт-Петербург, Фермское ш., 14к1	13,75	1 500 000	109 091	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1613319465
8	Санкт-Петербург, Железнодорожный пер., 8	15,00	1 750 000	116 667	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_16_m_2097636430
9	Санкт-Петербург, пр-т Тореза, 77к1	13,50	1 300 000	96 296	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2134614183
10	Санкт-Петербург, Ярославский пр-т, 95	15,00	1 190 000	79 333	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_2056936012

Стоимость паркингов в Приморском и Выборгском районах Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 65 385 до 116 667 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.

Ценообразующие факторы

При продаже паркингов к основным ценообразующим факторам относятся:

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

¹⁸ <https://www.novostroy.ru/news/market/spros-na-parkingi-v-moskve-i-peterburge-poshel-vverkh-za-nim-i-tseny/>

- Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, теплоснабжение).

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

Таблица 7 Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость паркингов

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

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

Скидка на торг

По данным справочника оценщика недвижимости 2020г.¹⁹, скидка на торг для объектов обслуживающих транспортные средства при продаже находится в диапазоне 10,8- 12,4%.

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

Рисунок 18. Значение скидки на торг на активном рынке

Коммунальные расходы

Платежи за коммунальные услуги (на отопление, освещение и прочие нужды) для владельца подземного паркинга может стоить в среднем 2–2,5 тыс. рублей в месяц.²⁰

Выводы:

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

¹⁹Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

²⁰ <https://www.kommersant.ru/doc/3977404>

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»

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

ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

- Спрос на паркинг меньше спроса на квартиры в комфорт-классе в 10 раз, в бизнес- и премиум-классах – в 6 раз.
- 2020 году отмечался рост спроса на места в паркингах. Максимальным спросом пользовались машино-места в масштабных проектах.
- Стоимость паркингов в Приморском и Выборгском районах Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 65 385 до 116 667 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.
- Скидка на торг для объектов обслуживающих транспортные средства при продаже находится в диапазоне 10,8 - 12,4%.

10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

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

К первой группе принципов могут быть отнесены:

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

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

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

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

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

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

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

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

Позиция, отражающая 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 справедливой 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.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Физических характеристик, накладывающих ограничения на использование объектов оценки №№1,2 под рассматриваемые цели, Оценщиком не обнаружено.

Объектами оценки №№ 3,4 являются отдельные машино-места (паркинги), площадь которых по отдельности не позволяет использовать их под производственно-складские цели, так как она не достаточна для организации полноценного производства или склада и не обособлена. Использование объектов оценки №№ 3,4 под жилое, офисное, торговое назначение не представляется возможным из-за низкого уровня инсоляции и отсутствия обособленности данных помещений.

Вывод: для объектов оценки №№1, 2 физически возможно использование в качестве жилого, производственно-складского, офисного и торгового помещения, объектов оценки №№3, 4 – отдельных машино-мест (паркингов) –физическими возможными являются вариант использования объектов в качестве машино-мест (паркингов).

Юридическая правомочность.

Согласно данным выписок из ЕГРН назначение объектов оценки - нежилое, как следствие, жилая функция будет противоречить существующему законодательству.

Вывод: юридически правомочным является использование объектов оценки под нежилые функции.

Финансовая целесообразность. При существующем спросе на коммерческую недвижимость можно предположить, что объект недвижимости будет приносить доход при сдаче его в аренду. При этом основным условием будет то, что арендатор будет нести все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемым объектом, а арендодатель получает вознаграждение за пользование им. Таким образом, все физически возможные и юридически допустимые варианты использования объектов недвижимости являются финансово оправданными при условии чистой аренды.

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

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

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

Учитывая перечисленные выше факторы, наиболее эффективное использование объектов оценки №№1,2 будет использование их в качестве помещений свободного назначения, т. е. помещений необходимых для удовлетворения потребностей в социально-бытовых услугах и торговых объектах жителей ближайших жилых домов; наиболее эффективное использование объектов оценки №№3,4 будет использование их в качестве машино-мест (паркингов).

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки №№1,2 является использование их в качестве помещений свободного назначения, т. е. помещений необходимых для удовлетворения потребностей в социально-бытовых услугах и торговых объектах жителей ближайших жилых домов; наиболее эффективное использование объектов оценки №№3,4 является использование их в качестве машино-мест (паркингов).

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения справедливой стоимости объектов оценки в соответствии с МСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25сентября 2014 года №611обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

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

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

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

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

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

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

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, цели оценки, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных,

доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход

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

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

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

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

Помимо этого:

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

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

Вывод: Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода для определения справедливой стоимости оцениваемых объектов.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов,

сопоставимых с оцениваемым. Если подобные объекты на рынке продаж представлены единичными сделками, подход не обеспечивает надежных результатов.

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

Оцениваемые объекты не являются уникальными. Рынок подобных объектов существует, и информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода.

Вывод: в настоящем отчете целесообразно применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости объектов оценки.

Доходный подход

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

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

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

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

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

Оцениваемые встроенные нежилые помещения (паркинги) традиционно приобретаются и используются для собственных нужд. Рынок аренды подобных объектов существует, но подобные объекты приобретаются собственниками не для ведения бизнеса, а для личного пользования. На основании этого, стоимость объектов, рассчитанная на основании потенциального дохода, не будет в полной мере отражать все аспекты ценообразования на данный вид имущества. Наиболее точно, исходя из целей и задач проводимой оценки, стоимость оцениваемых паркингов отражает расчет стоимости методами сравнительного подхода.

Ввиду сложившейся на момент оценки экономический ситуации (последствия пандемии COVID-19) расчет стоимости доходным подходом будет содержать значительную погрешность вследствие невозможности адекватно и достоверно прогнозировать арендные ставки, степени загрузки помещений (уровня ротации арендаторов), а также сроков сдачи в аренду (невозможно достаточно достоверно определить срок, в течение которого будут сданы помещения).

Вывод: в настоящем отчете не целесообразно применение доходного подхода к определению справедливой стоимости объектов оценки.

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

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №№1, 2

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

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

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

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

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

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

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

Методы расчета

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

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

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов и их описание

Исходя из характеристик объектов оценки №№ 1-2, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектами оценки.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в обзоре рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга (раздел 9.3 настоящего отчета). Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

Согласно Справочнику Лейфера Л.А.²¹ на рынке выделяются следующие группы нежилых помещений в зависимости от площади: от 50 до 100 кв. м, от 100 до 250 кв. м. Однако, предложение нежилых встроенных помещений площадью до 100 кв. м. в Выборгском районе ограничено, в связи с чем при подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования:

- для Объекта оценки № 1 аналог должен представлять собой встроенное нежилое помещение площадью от 100 до 250 кв. м., расположенное в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга.
- для Объекта оценки № 2 аналог должен представлять собой встроенное нежилое помещение площадью от 50 до 250 кв. м., расположенное в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга.

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

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

²¹Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Таблица 8. Описание объекта оценки №1 и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки № 1	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Источник информации		https://www.mirkv.ru/flat/e7c7c03b-fff1-470f-6497-204c9d53c5d4/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/255061189/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/253852620/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/255061188/
Контактная информация		-	+ 7 958 775-25-76	+ 7 958-771-30-83	+ 7 958 775-25-76
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, корп. 1, стр. 1	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 118	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 77К1	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118
Район	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский
Краткая характеристика местоположения	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)
Расстояние до станции метрополитена	ст. м "Удельная" - 1500 м (18 мин.)	ст. м "Озерки" - 1400 м (17 мин.)	ст. м "Озерки" - 1400 м (17 мин.)	ст. м "Удельная" - 1500 м (18 мин.)	ст. м "Озерки" - 1400 м (17 мин.)
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м	179,00	213	161,50	189,00	133,20
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Этаж	1	1	1	1	1
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерно-техническое обеспечение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Стоимость по объявлению		34 080 000	20 995 000	30 000 000	17 316 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		160 000	130 000	158 730	130 000

Таблица 9. Описание объекта оценки №1 и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки №2	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/370346726200712705/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/255061189/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/253852620/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/255061188/
Контактная информация		+7 901 922-07-31	+7 958 775-25-76	+7 958-771-30-83	+7 958 775-25-76
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, корп. 1, стр. 1	Санкт-Петербург, улица Есенина, 12	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 77К1	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118
Район	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский	Выборгский
Краткая характеристика местоположения	Спальный район города	Спальный район города	Спальный район города	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)
Расстояние до станции метрополитена	ст. м "Удельная" - 1500 м (18 мин.)	ст. м "Озерки" - 690 м (8 мин.)	ст. м "Озерки" - 1400 м (17 мин.)	ст. м "Удельная" - 1500 м (18 мин.)	ст. м "Озерки" - 1400 м (17 мин.)
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м	73,90	64,00	161,50	189,00	133,20
Состояние	без отделки	нормальное	без отделки	без отделки	без отделки
Этаж	Подвал	1	1	1	1
Расположение относительно красной линии	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерно-техническое обеспечение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Стоимость по объявлению		14 240 000	20 995 000	30 000 000	17 316 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		222 500	130 000	158 730	130 000

Описание проведенных корректировок

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

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

Группы элементов сравнения

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

Первая группа элементов сравнения:

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права на объект

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

Поправка на условия финансирования

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

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

Поправка на условия сделки

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

давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

Корректировка на условия сделки принята по данным справочника оценщика недвижимости 2020г.²².

Таблица 232

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5% 13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2% 14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4% 13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0% 14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9% 15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0% 17,5%

Рисунок 19. Скидка на торги

В связи с тем, что на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга из-за сложной экономической ситуации, вызванной пандемией COVID-19, предложение преобладает над спросом, Оценщик принял значение скидки на торги на уровне верхнего значения расширенного интервала для объектов свободного назначения, равное 15,6%.

Поправка на дату сделки

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

Ниже в таблицах представлены корректировки по первой группе.

Таблица 10. Корректировки объекта оценки №1 по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объект оценки № 1	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		160 000	130 000	158 730	130 000
Передаваемые права	Право собственности				
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		160 000	130 000	158 730	130 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		160 000	130 000	158 730	130 000
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-15,6%	-15,6%	-15,6%	-15,6%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		135 040	109 720	133 968	109 720
Дата предложения	Июнь 2021				
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель		135 040	109 720	133 968	109 720

²²Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Характеристики	Объект оценки № 1	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
стоимости, руб. /кв. м					
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м	1 группа корректировок	135 040	109 720	133 968	109 720

Таблица 11. Корректировки объекта оценки №2 по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объект оценки №2	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		222 500	130 000	158 730	130 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		222 500	130 000	158 730	130 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		222 500	130 000	158 730	130 000
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-15,6%	-15,6%	-15,6%	-15,6%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		187 790	109 720	133 968	109 720
Дата предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		187 790	109 720	133 968	109 720
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м	1 группа корректировок	187 790	109 720	133 968	109 720

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

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

- Местоположение;
- Расположение относительно красной линии;
- Тип объекта;
- Тип входа;
- Этаж;
- Общая площадь;
- Состояние;
- Инженерно-техническое обеспечение.

Оценщик не проводил корректировки по факторам тип входа, расположение относительно красной линии, тип объекта и инженерно-техническое обеспечение, так как объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным факторам.

Корректировка по фактору «местоположение»

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается характеристика ближайшего окружения и застройки, уровень инвестиционной привлекательности, транспортная доступность, удаленность от станций метрополитена. Объект-аналог №3 расположен в том же жилом комплексе, что и объекты оценки. Далее приведена карта расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

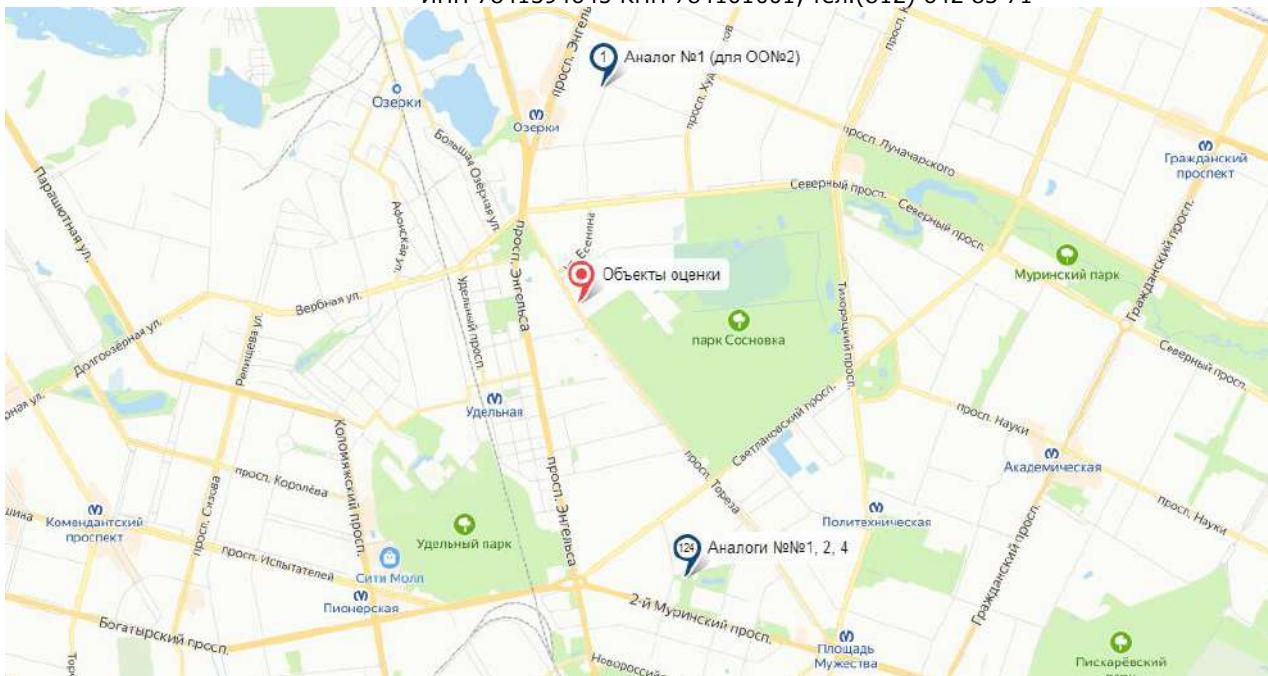


Рисунок 20. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте

Корректировка по фактору «местоположение» по данным справочника Лейфера Л.А²³ в зависимости от удаления от станций метрополитена представлена далее.

Таблица 95

г. Санкт-Петербург (цены)					
расстояние до метро, мин/пешком	аналог				
	до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
до 5	1,00	1,22	1,30	1,44	1,60
5-15	0,82	1,00	1,07	1,19	1,31
15-30	0,77	0,94	1,00	1,11	1,23
30-60	0,69	0,84	0,90	1,00	1,10
60-90	0,63	0,76	0,81	0,91	1,00

Рисунок 21. Корректировка на «местоположение»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(Коэффициент - 1) * 100\%,$$

Проведение корректировки представлено в итоговых таблицах.

Корректировка по фактору «общая площадь»

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на ликвидность объектов. Как правило, чем больше площадь объекта, тем дешевле удельная стоимость за 1 кв. м. (аналог понятия оптовой скидки).

Расчет корректировки по фактору «общая площадь» проводился по данным справочника Лейфера Л.А²⁴.

²³Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

²⁴Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)							
		аналог							
объект оценки	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000	
	50-100	0,85	1,00	1,13	1,26	1,39	1,50	1,63	1,69
	100-250	0,76	0,89	1,00	1,12	1,23	1,32	1,44	1,50
	250-500	0,68	0,79	0,90	1,00	1,10	1,19	1,29	1,35
	500-1000	0,61	0,72	0,81	0,91	1,00	1,08	1,17	1,22
	1000-1500	0,57	0,67	0,75	0,84	0,93	1,00	1,09	1,13
	1500-3000	0,53	0,61	0,69	0,77	0,85	0,92	1,00	1,04
	>3000	0,50	0,59	0,67	0,74	0,82	0,88	0,96	1,00

Рисунок 22. Корректировка на «общую площадь»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(Коэффициент - 1) * 100\%,$$

Проведение корректировки представлено в итоговых таблицах.

Корректировка по фактору «этаж»

Помещения, расположенные на первом этаже, как правило, пользуются большим спросом. Это связано, прежде всего, с тем, что такие помещения удобнее с точки зрения доступности для клиентов, эксплуатации и организации часов работы. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, менее востребованы. Помещения, расположенные в подвале или на цокольном этаже, пользуются наименьшим спросом, поскольку в таких помещениях часто бывает сырь и недостаточный уровень естественной инсоляции.

Корректировка на «этаж» принята согласно данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» на 01.04.2021 г.²⁵:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
A. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	0,80
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,08	0,94
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,04	0,97
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	0,93
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,00	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,10	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,18	1,03
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,13	0,99

Рисунок 23. Корректировка на «этаж»

Корректирующие коэффициенты для объектов свободного назначения рассчитывались как средние значения коэффициентов по объектам торгового и офисного назначений. Таким образом, для объекта оценки №2 корректирующий коэффициент составил 0,84 ($= (0,8 + 0,87) / 2$).

²⁵<https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2460-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(К \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%.$$

Проведение корректировки представлено в итоговых таблицах.

Корректировка по фактору «состояние»

Одним из важных ценообразующих факторов является состояние внутренней отделки помещения, так как при покупке/аренде объекта в хорошем состоянии, с качественным ремонтом и отделкой, собственник/арендатор может начать его эксплуатацию сразу. В противном случае сначала требуются дополнительные расходы на приведение объекта в состояние, пригодное для эксплуатации, и соответственно расходуется дополнительное время и финансовые средства.

Корректировка проведена данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRiel.ru" по состоянию на 01.04.2021 г²⁶.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00

Рисунок 24. Корректирующие коэффициенты по фактору «состояние»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%,$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Определение стоимости

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

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},^{27}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены в таблице ниже:

²⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2468-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2021-goda>

²⁷ www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 12. Проведение корректировок и расчет стоимости 1 кв. м объекта оценки №1

Характеристики	Объект оценки № 1	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, корп. 1, стр. 1	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 118	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 77К1	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118
Расстояние до станции метрополитена	ст. м "Удельная" - 1500 м (18 мин.)	ст. м "Озерки" - 1400 м (17 мин.)	ст. м "Озерки" - 1400 м (17 мин.)	ст. м "Удельная" - 1500 м (18 мин.)	ст. м "Озерки" - 1400 м (17 мин.)
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Присвоенный коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Изменение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	1	1	1	1	1
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м	179,00	213,00	161,50	189,00	133,20
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка (2 группа)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	135 040	109 720	133 968	109 720
Абсол. валовая коррекция (АВК)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
$1/(1+AVK)$		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоймость, руб./кв. м (объект оценки №1)					122 112
Стоймость объекта оценки №1, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.					21 858 059

Таким образом, стоимость объекта оценки №1, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 21 858 059руб.

Таблица 13. Проведение корректировок и расчет стоимости 1 кв. м объекта оценки №2

Характеристики	Объект оценки №2	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 77, корп. 1, стр. 1	Санкт-Петербург, улица Есенина, 12	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118	Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское, просп. Тореза, 77К1	Санкт-Петербург, проспект Тореза, 118
Расстояние до станции метрополитена	ст. м "Удельная" - 1500 м (18 мин.)	ст. м "Озерки" - 690 м (8 мин.)	ст. м "Озерки" - 1400 м (17 мин.)	ст. м "Удельная" - 1500 м (18 мин.)	ст. м "Озерки" - 1400 м (17 мин.)
Изменение в %	-6,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	без отделки	нормальное	без отделки	без отделки	без отделки
Присвоенный коэффициент	0,89	1,00	0,89	0,89	0,89
Изменение, %	-11,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	Подвал	1	1	1	1
Присвоенный коэффициент	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Площадь, кв. м	73,90	64,00	161,50	189,00	133,20
Изменение в %	0,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
Общая корректировка (2 группа)		-33,5%	-3,5%	-3,5%	-3,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	124 880	105 880	129 279	105 880
Абсол. валовая коррекция (АВК)		33,5%	29,5%	29,5%	29,5%
$1/(1+AVK)$		0,7491	0,7722	0,7722	0,7722
Весовые коэффициенты		0,24	0,25	0,25	0,25
Стоймость, руб./кв. м (объект оценки №2)					116 416
Стоймость объекта оценки №2, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.					8 603 174

Таким образом, стоимость объекта оценки №2, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет 8 603 174руб.

13.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №№3, 4

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом, а также методы расчета приведены в разделе 13.1 настоящего отчета.

Выбор объектов-аналогов и их описание

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

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

При подборе объектов-аналогов Оценщик предъявлял следующие требования: машино-место должно располагаться в подземном паркинге в районе многоэтажной жилой застройки Выборгского или Приморского районов Санкт-Петербурга, площадь паркинга должна быть от 12 кв. м до 15 кв. м, состояние объекта «нормальное».

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

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Таблица 14. Описание объектов оценки №№ 3, 4 и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объекты оценки №№3, 4	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Источник информации		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_14_m_2134614183	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_15_m_2140886861	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_12_m_2066717049	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1613319465
Контактная информация		+7 958 419-66-71	+7 996 499-99-91	8 921 943-93-81	-
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Адрес	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1	Санкт-Петербург, пр-т Тореза, 77к1	Санкт-Петербург, Железнодорожный пер., 8	Санкт-Петербург, Горная ул., 22	Санкт-Петербург, Фермское ш., 14к1
Район	Выборгский	Выборгский	Приморский	Приморский	Приморский
Краткая характеристика местоположения	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)	Район массовой многоэтажной жилой застройки (спальный район города)
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)
Общая площадь, кв. м	14,60	13,50	15,00	12,00	13,75
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Тип паркинга	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Тип доступа	охраняемый	охраняемый	охраняемый	охраняемый	охраняемый
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Стоймость по объявлению		1 300 000	1 350 000	1 300 000	1 500 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		96 296	90 000	108 333	109 091

Описание проведенных корректировок

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

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

Группы элементов сравнения

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

Первая группа элементов сравнения:

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права на объект

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

Поправка на условия финансирования

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

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

Поправка на условия сделки

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

Корректировка на условия сделки принятая по данным Справочника Лейфера Л.А.²⁸

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

Рисунок 25. Скидка на торги

Оценщик принял значение скидки на торги на уровне нижней границы – 10,8%, что обусловлено расположением машино-мест в подземных паркингах жилых домов. Как правило, жители приобретают машино-места в подземных паркингах тех жилых домов, в которых проживают, при этом предложение подобных машино-мест ограничено.

Поправка на дату сделки

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

Ниже в таблицах представлены корректировки по первой группе.

Таблица 15. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		96 296	90 000	108 333	109 091
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		96 296	90 000	108 333	109 091
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		96 296	90 000	108 333	109 091
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-10,8%	-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		85 896	80 280	96 633	97 309
Дата предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		85 896	80 280	96 633	97 309
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м	1 группа корректировок	85 896	80 280	96 633	97 309

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

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

²⁸Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

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

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

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается характеристика ближайшего окружения и застройки, уровень инвестиционной привлекательности, транспортная доступность, удаленность от станций метрополитена. Объект-аналог №1 расположен в том же жилом комплексе, что и объекты оценки. Далее приведена карта расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

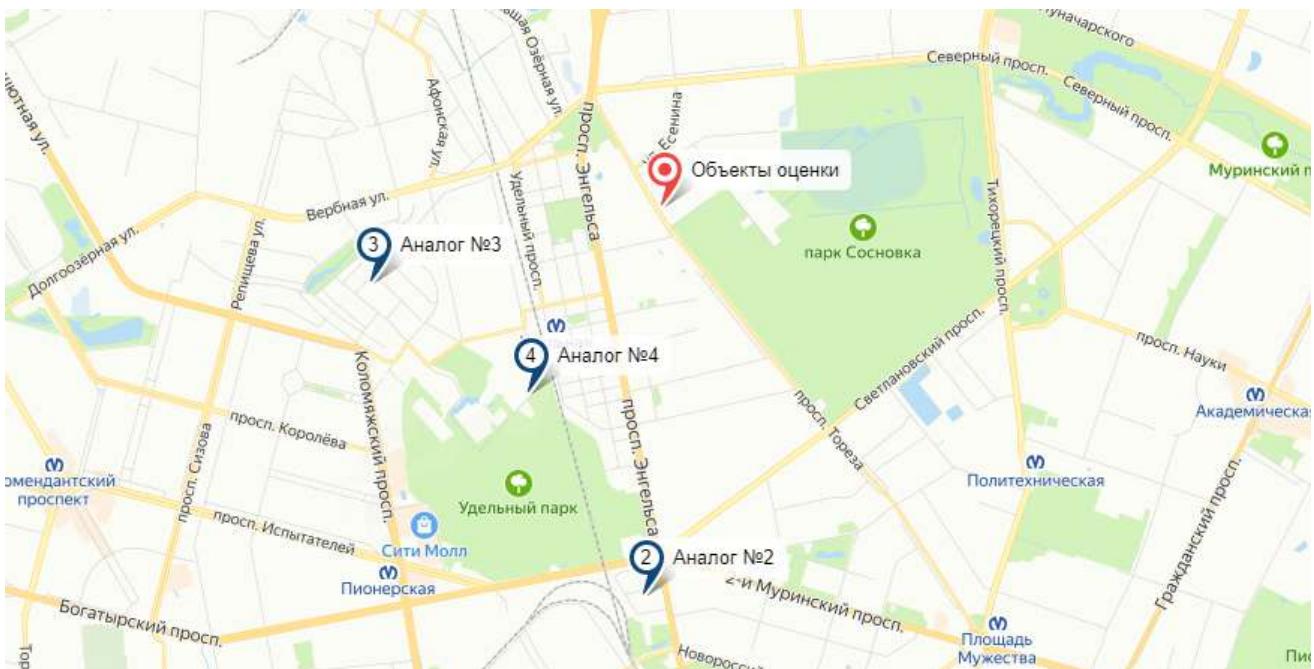


Рисунок 26. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте

Корректировка по фактору «местоположение» по данным справочника Лейфера Л.А²⁹ в зависимости от местоположения внутри города представлена далее.

²⁹Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

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

Рисунок 27. Корректировка на «местоположение»

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

Определение стоимости

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

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \quad (1)^{30}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены в таблице ниже:

³⁰www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 16. Проведение корректировок и расчет стоимости за 1 кв. м объектов оценки

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Адрес	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза дом 77, корпус 1, строение 1	Санкт-Петербург, пр-т Тореза, 77к1	Санкт-Петербург, Железнодорожный пер., 8	Санкт-Петербург, Горная ул., 22	Санкт-Петербург, Фермское ш., 14к1
Характеристика местоположения по Лейферу	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Присвоенный коэффициент	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Присвоенный коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	85 896	80 280	96 633	97 309
Абсол. валовая коррекция (ABK)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1/(1+ABK)		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость, руб./кв. м					90 030
Стоимость объектов оценки №№ 3, 4					1 314 433

Таким образом, стоимость объекта оценки №3 и объекта оценки №4, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет по 1 314 433 руб.

13.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценных характеристик объектов оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объекты оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Это преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговых величинах справедливой стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В предыдущем разделе отчета была проведена оценка справедливой стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода. Обоснование применения указанного подхода приведено в разделе 12 настоящего отчета. Результаты использованных подходов представлены в нижеприведенной таблице:

Таблица 17. Результаты расчетов различными подходами

№ п/п	№ пом.	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	13-Н		78:36:0536001:3701	1	179,00	Не применялся	21 858 059	Не применялся
2	164-Н		78:36:0536001:3851	Подвал	76,30	Не применялся	8 882 574	Не применялся
3	99-ММ		78:36:0536001:4205	Подвал	14,60	Не применялся	1 314 433	Не применялся
4	112-ММ		78:36:0536001:4218	Подвал	14,60	Не применялся	1 314 433	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, справедливая стоимость Объектов на дату оценки составляет:

Таблица 18. Согласование результатов оценки

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	13-Н		78:36:0536001:3701	179,00	21 858 059	21 858 059	21 860 000
2	164-Н		78:36:0536001:3851	76,30	8 882 574	8 882 574	8 880 000
3	99-ММ		78:36:0536001:4205	14,60	1 314 433	1 314 433	1 314 000
4	112-ММ		78:36:0536001:4218	14,60	1 314 433	1 314 433	1 314 000

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 2 штук, машино-места 99-ММ, 112-ММ; нежилых помещений в количестве 2 штук, номера помещений 13-Н, 164-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, по состоянию на 17 июня 2021 года составляет:

33 368 000,00

(Тридцать три миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	№ пом.	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	13-Н	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1	78:36:0536001:3701	1	179,00	21 860 000
2	164-Н		78:36:0536001:3851	Подвал	76,30	8 880 000
3	99-ММ		78:36:0536001:4205	Подвал	14,60	1 314 000
4	112-ММ		78:36:0536001:4218	Подвал	14,60	1 314 000

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и согласно моим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- этот отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.
- все материалы, являющиеся основанием для проведения оценки и использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 2 штук, машино-места 99-ММ, 112-ММ; нежилых помещений в количестве 2 штук, номера помещений 13-Н, 164-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, по состоянию на 17 июня 2021 года составляет:

33 368 000,00

(Тридцать три миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	№ пом.	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	13-Н	Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1	78:36:0536001:3701	1	179,00	21 860 000
2	164-Н		78:36:0536001:3851	Подвал	76,30	8 880 000
3	99-ММ		78:36:0536001:4205	Подвал	14,60	1 314 000
4	112-ММ		78:36:0536001:4218	Подвал	14,60	1 314 000

Оценщик
ООО «РосЭкспертОценка»



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

Ширяева О.В.

Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»

Алексашин С.С.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

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

Литература по оценке

1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2003 г.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.
5. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/Под ред. д-ра экон. Наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
8. Таракевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб, 1997.
9. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1.ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОДОБРАННЫХ АНАЛОГАХ

Аналоги для сравнительного подхода для объекта оценки №1

Объект-аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing for a residential building located at Toreza prospekt, d.118, lit. A, in the Vyborgsky district. The building is a modern multi-story structure with a light-colored facade and large windows. It is surrounded by trees and other buildings. The listing price is 34,080,000 rubles, and the area is 213.00 square meters. The listing includes a contact phone number (812) 380-73-30 and a button to call. There is also a button to view the page on mobile devices.

Тореза проспект, д.118, лит.А
Виборгский район
34 080 000 ₽
213.00 м²
Кочергин Павел
Страница брошка
Мир квартир онлайн

Апт. 45804690
Предлагаем Вашему вниманию коммерческое помещение свободного назначения площадью 213 м².
- 18 этаж
- 2 входа;
- выгребное септ;
- высота потолка 3.5 метра;
- электрическая мощность 21.3 кВт (возможно добавление мощности);
- без отрнок.

Помещение расположено в ЖК 'Ленинград'.

Возможные назначения:
- кафе;
- магазин;
- салон красоты;
- офис.
Возможно приобретение в ипотеку!

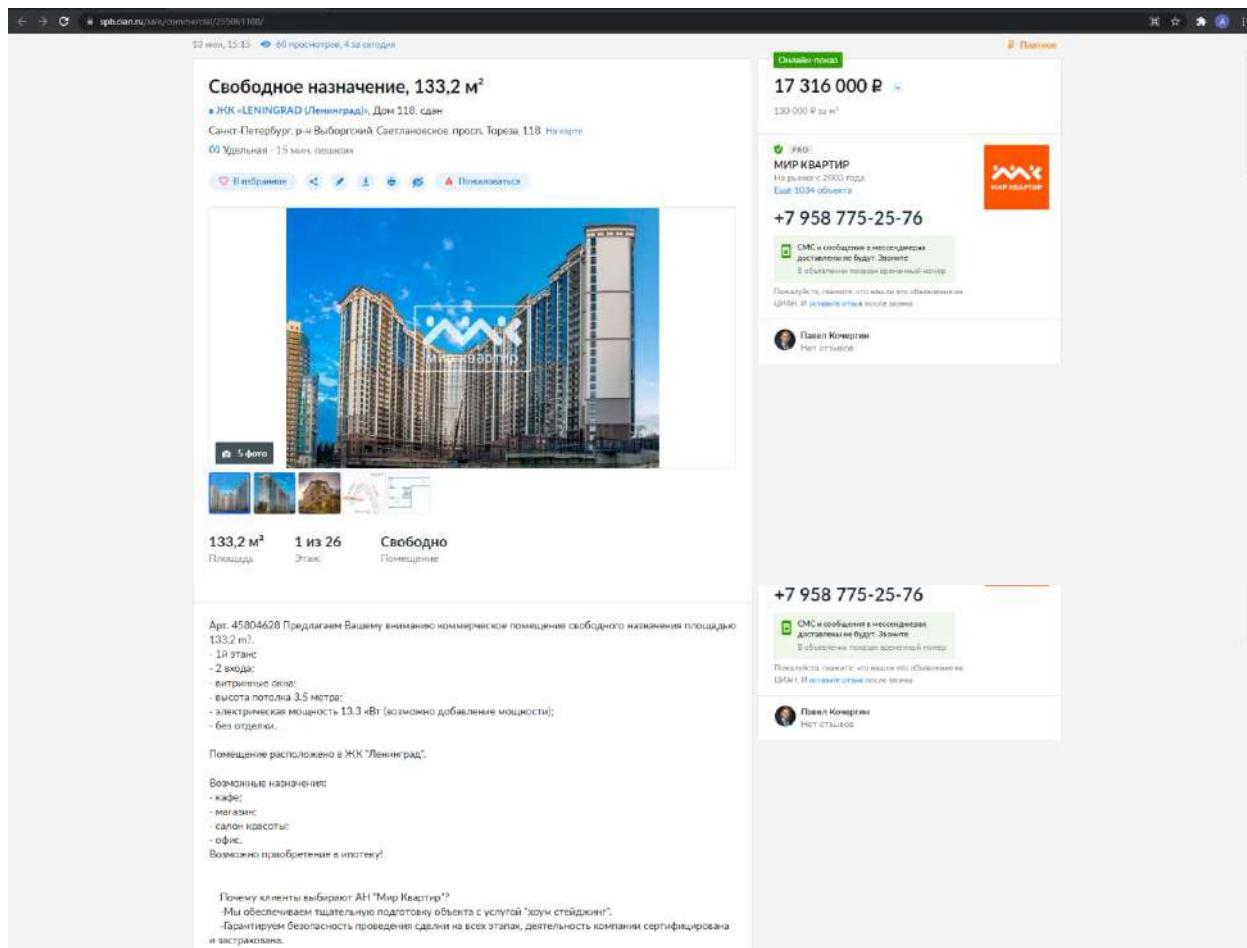
Объект-аналог № 2

The screenshot shows a real estate listing for a large residential building. The main image is a wide-angle shot of a modern, multi-story building with a blue glass facade and a white 'Мир Квартир' logo. Below the main image are four smaller thumbnail photos. To the left of the main image, the text reads: 'Свободное назначение, 161,5 м²', 'ЖК «LENINGRAD (Ленинград)», Дом 18, сдан', 'Санкт-Петербург, р-н Выборгский Светлановское просп. Тореза 118 Нежилое', '00 Удаление - 15 мин. назад', 'В избранные < | > | + | - | Понравиться'. To the right of the main image, the price is listed as '20 995 000 ₽' with a dropdown arrow, and '130 000 ₽ за м²'. A green button says 'Сохранить'. Below the price, it says '#80: МИР КВАРТИР На рынке с 2003 года. Еще 1034 объекта' and '+7 958 775-25-76'. A note below states: 'СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный телефон.' Below this is a photo of a person named 'Павел Кочетков' with the note 'Нет отзывов'. The bottom section contains detailed information about the apartment: 'Арт: 45804629 Предлагаем Вашему вниманию коммерческое помещение свободного назначения площадью 161,5 м². 1-й этаж. 2 входа: - вытяжные окна; - высота потолка 3,5 метров; - электрическая мощность 16,1 кВт (возможное добавление мощности); - без отделки.' It also notes 'Помещение расположено в ЖК "Ленинград".' and lists possible uses: 'Кафе; Магазин; Салон красоты; Офис.' It ends with a note: 'Почему клиенты выбирают АН "Мир Квартир"? - Мы обеспечиваем тщательную подготовку объекта с услугой "коум стойджинг"; - Гарантируем безопасность проведения сделки на всех этапах, деятельность компании сертифицирована и застрахована.'

Объект-аналог № 3

The screenshot shows a real estate listing for a large commercial property. The main title is "Свободное назначение, 189 м²". Below it, it says "в ЖК «Сосновка», Дом 77К1, сдан". The location is "Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское просп. Тореза 77К1. На карте". There are "10 Озерки" nearby. The listing is marked as "В информ.", "Понравиться", and "Помиловать". A large photo of the building is shown, along with a thumbnail gallery below it. Key details listed are "189 м²" (Area), "1 из 5" (Floor), and "Свободно" (Free). Below this, there is descriptive text about the property's location and features, mentioning a bus stop, a park, and various technical specifications like 189 meters, 20 kV of electricity, and two entrances. The listing is categorized under "Возможное назначение" (Possible用途) and includes a "Еще: торговое" (More: commercial) link. On the right side of the page, there is a sidebar with contact information: "30 000 000 ₽" (Price), "189 731 ₽ за м²" (Price per square meter), "Бизнес-Ангел" (Business Angel), "НЧС отсутствуют" (No CFCs), "Срок работы с 2009 года" (Work since 2009), "Баш 02 объекта" (Object 02), and the phone number "+7 958 771-30-83". There is also a note about SMS and messages being unavailable during certain times. The bottom right corner has a "Написать сообщение" (Write message) button.

Объект-аналог № 4



Свободное назначение, 133,2 м²

в ЖК «LENINGRAD (Ленинград)», Дом 21B, сдан

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское просп. Тореза, 118. На карте

Удаленность - 15 мин. пешком

В избранные Печать Показать на карте Пожаловаться

5 фото

133,2 м² Площадь 1 из 26 Этаж: Свободно Помещение

Арт. 45804628 Предлагаем Вашему вниманию коммерческое помещение свободного назначения площадью 133,2 м².
- 2 входа;
- витринные окна;
- высота потолка 3,5 метров;
- электрическая мощность 13,3 кВт (возможно добавление мощности);
- без отделки.

Помещение расположено в ЖК "Ленинград".
Возможные назначения:
- кафе;
- магазин;
- салон красоты;
- офис.
Возможно приобретение в ипотеку!

Почему клиенты выбирают АН "Мир Квартир"?
- Мы обеспечиваем тщательную подготовку объекта с услугой "холм стейджинг".
- Гарантируем безопасность проведения сделки на всех этапах, деятельность компании сертифицирована и застрахована.

17 316 000 ₽

130 000 ₽ за м²

Фото: МИР КВАРТИР
На рынке с 2003 года.
Более 1034 объектов

+7 958 775-25-76

СМС с сообщением о необходимости доставки не будет. Заявите
В обмен на получение временного номера
Пожалуйста, скажите, что мысли при обращении к ЦИАН. И используйте ответ после звонка

Павел Кондратов
Нет отзывов

+7 958 775-25-76

СМС с сообщением о необходимости доставки не будет. Заявите
В обмен на получение временного номера
Пожалуйста, скажите, что мысли при обращении к ЦИАН. И используйте ответ после звонка

Павел Кондратов
Нет отзывов

Аналоги для сравнительного подхода для объекта оценки №2

Объект-аналог № 1

The screenshot shows a listing for a commercial building on Yandex Real Estate. The main title is "Торговое помещение, 64 м²". The address is "Санкт-Петербург, улица Есенина, 12" with nearby metro stations "Озерки" and "Удельная" and a walk time of 14 minutes. The listing date is 30 октября 2020 г. (обновлено 24 марта). The price is 14 240 000 ₽, with a decrease from 14 990 000 ₽. The price per square meter is 222 500 ₽ за м². The contact phone number is +7 (901) 922-07-31, and the agent's name is Александр Павлович. There is a button to request a video tour. Below the main image, there are four smaller images: "Расположение" (Location), "Панорама" (Panorama), "Яндекс Драйв" (Yandex Drive), and "Транспорт" (Transport). The "Описание" (Description) section includes details like "64 м² — общая площадь", "1 этаж из 9", and "Встроенное помещение, жилой дом". The "Комментарий продавца" (Seller's comment) states: "Продается коммерческое помещение в Выборгском районе. В шаговой доступности метро Озерки. Сделан ремонт. Отличная проходимость. НАПРЯМУЮ от собственника!".

Объект-аналог № 2

The screenshot displays two side-by-side real estate listings from the website spb.dan.ru. Both listings are for a 161.5 m² apartment in the "Мир Квартир" complex.

Left Listing (Main Unit):

- Address:** ЖК «LENINGRAD (Ленинград)», Дом 18, сдан.
- Location:** Санкт-Петербург, р-н Выборгский Светлановское просп. Тореза 118 Некот.
- Distance:** 00 Удаленность - 15 мин. пешком.
- Price:** 20 995 000 ₽
- Area:** 161.5 м²
- Floor:** 1 из 26
- Condition:** Свободно
- Description:** Арт. 45804629 Предлагаем Вашему вниманию коммерческое помещение свободного назначения площадью 161.5 м².
- 1 этаж
- 2 входа:
- витричные окна;
- высота потолка 3.5 метров;
- электрическая мощность 16.1 кВт (возможное добавление мощности);
- без отделки.
Помещение расположено в ЖК "Ленинград".
Возможные назначения:
- кафе;
- магазин;
- салон красоты;
- офис.
Возможно приобретение в ипотеку!
- Reasons for choosing the agency:** Почему клиенты выбирают АН "Мир Квартир"?
- Мы обеспечиваем тщательную подготовку объекта с услугой "коум стойджинг".
- Гаранируем безопасность проведения сделки на всех этапах, деятельность компании сертифицирована и застрахована.
- Information:** На сайте с 2009 года. Ед. 1034 объекта.

Right Listing (Analogy):

- Address:** На рынке с 2009 года. Ед. 1034 объекта.
- Price:** +7 958 775-25-76
- Area:** 161.5 м²
- Floor:** 1 из 26
- Condition:** Свободно
- Description:** На рынке с 2009 года. Ед. 1034 объекта.
- Reasons for choosing the agency:** На рынке с 2009 года. Ед. 1034 объекта.
- Information:** На рынке с 2009 года. Ед. 1034 объекта.

Объект-аналог № 3

The screenshot shows a real estate listing for a large apartment in the 'Сосновка' residential complex. The listing details are as follows:

- Свободное назначение, 189 м²**
- ЖК «Сосновка», Дом 77К1, сдан**
- Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское просп. Тореза 77К1. На карте**
- Озерки**
- 30 000 000 ₽**
- 138 731 ₽ за м²**
- Бизнес-Апарт**
- Нет отопления**
- Срок работы с 2009 года**
- Еще 82 объекта**
- +7 958 771-30-83**
- СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!**
- В дальнейшем пожалуйста приносите исправленную заявку.**
- Помимо этого, укажите, что такое это обозначение на Цифре. И ждите ответа после звонка.**
- Написать сообщение**

Фото: 14 из 5

Свободно

189 м² Площадь

1 из 5 Этаж

Свободно Помещение

Продается помещение в ЖК Сосновка на первой линии.

Внутренние окна

Помещение расположено на пути к огромному парку Сосновка, что делает помещение достаточно проходимым.

Отличная видимость. Вечерний трафик. Петровская линия.

Рядом от входа автобусная остановка с большим количеством людей

189 метров, возможно увеличение площади до 608 м².

20 квт электричества.

два лифта

Дом сдан в 2019

потолки от 4 до 5 м перепадом.

Вентиляция.

Собственник юр. лица, возможна продажа с НДС.

Отлично подходит для фитнеса, продуктов, офиса, мебельного, строительного, магазина одежды, общепита.

Номер объекта: #1/550099/11672

Возможное назначение

Еще торговое

Объект-аналог № 4

The screenshot shows a listing for a 133.2 m² commercial space at 'Мир Квартир'. The listing includes a large image of a modern building complex, several smaller thumbnail images, and detailed information about the property's location and features. The price is listed as 17,316,000 RUB. The listing is from 2003 and has 1034 reviews. A contact phone number +7 958 775-25-76 is provided.

Свободное назначение, 133,2 м²
 в ЖК «LENINGRAD (Ленинград)», Дом 218, сдан
 Санкт-Петербург, р-н Выборгский, Светлановское просп. Тореза, 118. На карте
 00 Удельная - 15 мин. пешком

17 316 000 ₽
 130 000 ₽ за м²

Мир Квартир
 На рынке с 2003 года.
 Ед. 1034 общего

+7 958 775-25-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заявите
 В обмен на позитивный отзыв

Покупатель, пожалуйста, что мысли его об изменениях
 ЦИАН. И используйте отзыв после звонка

Павел Кондратов
 Нет отзывов

133,2 м² **1 из 26** **Свободно**
 Площадь Этаж: Помещение

Арт. 45804628 Предлагаем Вашему вниманию коммерческое помещение свободного назначения площадью 133,2 м².
 - 1 этаж
 - 2 входа:
 - витричные окна;
 - высота потолка 3,5 метров;
 - электрическая мощность 13,3 кВт (возможно добавление мощности);
 - без отделки.

Помещение расположено в ЖК "Ленинград".
 Возможные назначения:
 - кафе;
 - магазин;
 - салон красоты;
 - офис.
 Возможно приобретение в ипотеку!

Почему клиенты выбирают АН "Мир Квартир"?
 - Мы обеспечиваем тщательную подготовку объекта с услугой "холм стейджинг".
 - Гарантируем безопасность проведения сделки на всех этапах, деятельность компаний сертифицирована и застрахована.

Аналоги для сравнительного подхода для объектов оценки №№ 3, 4

Объект-аналог № 1

The screenshot shows a listing for a 14 m² parking space at 'Аренда'. The listing includes a floor plan of a building with a circled area indicating the parking spot, and a contact phone number 8 958 419-66-71. The price is listed as 1,300,000 RUB.

Машиноместо, 14 м²
 1 300 000 ₽

8 958 419-66-71

Написать сообщение
 Отвечает окно посы

Арендодатель: Иванова Наталия
 Сопровождение: Абдуллаев
 На Авто с июня 2011
 Завершено 438 объявлений

Заявления пользователя
 Подписаться на продавца

Контактное лицо: Дмитрий

№ 2134614183, © 210 (+2)

Площадь: 14 м² **Охрана: Да**
 Тип машиноместа: Подземный паркинг

Санкт-Петербург, пр-т Тореза, 77к1
 • Удельная, 1 км • Охри, 1,5 км • Политехническая, 2,0 км **Показать карту»**

-1 подземный этаж
 42ММ
 Площадь 13,5
 Габариты: 2,5 x 5,4

№ 2134614183, © 210 (+2)

Объект-аналог № 2

Машиноместо, 15 м²

1 350 000 ₽

8 996 499-99-91

Написать сообщение

Светлана
частное лицо
На Авто с сентября 2020

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2140886861, 0 232 (+3)

Площадь: 15 м² Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Санкт-Петербург, Железнодорожный пер., 8
• Пионерская, 1,6 км • Удельная, 1,8 км • Лиссая, 2,1 км

Показать карту

Предлагаем машиноместо номер 37 или 33 ЖК СОЛО
Коммунальные платежи до 1900 в месяц
Охрана, видеонаблюдение
Временно сдано в аренду

Объект-аналог № 3

Машиноместо, 12 м²

1 300 000 ₽

8 921 943-93-81

Написать сообщение

Alex
частное лицо
На Авто с ноября 2016
Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2056717049, 0 558 (+3)

Площадь: 12 м² Охрана: Да

Тип машиноместа: Подземный паркинг

Санкт-Петербург, Горная ул., 22
• Удельная, 1,2 км • Пионерская, 1,9 км
• Комендантский проспект, 2,3 км

Показать карту

Предлагается парковочное место в подземном паркинге в доме

Объект-аналог № 4

auto.ru | Санкт-Петербург | Машиноместа | Подземный паркинг

Санкт-Петербург Купить - Машиноместа - Подземный паркинг

Машиноместо

▼ 1 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 12 мая в 08:00



Без звонков
Пользователь предлагает сообщение

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Кирилл
частное лицо
На Авито с июля 2018
Завершено 17 объявлений

Подписаться на продавца

N 1613319465, 7353 (+2)

Тип машиноместа: Подземный паркинг Охрана: Да

Санкт-Петербург, Фермское ш., 14к1
• Удельная, 500 м • Пионерская, 1,5 км • Озеро, 2,7 км Показать карту

Предлагаемое машиноместо в охраняемом и отапливаемом подземном паркинге! Пишите сообщения, отвечу!

Согласно данным сайта Застройщика (<https://www.stroytrest.spb.ru/>) площадь машиноместа №27, указанного в объявлении, составляет 13,75 кв. м (=2,5*5,5).

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





СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Общество с Ограниченою Ответственностью
«РосЭкспертОценка»**

является действительным членом
Северо-Западного общества оценщиков



Президент
Северо-Западного
общества оценщиков

Баяндин Э.П.

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

www.nwsa.ru

СОГАЗ

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0621 PL 000008

**страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

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

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 3010181010000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: <ul style="list-style-type: none"> - Алексашин Сергей Степанович - Ширяева Ольга Валерьевна.
4	Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком.
5	Страховые случаи	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховыми случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя:</p> <p>5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба;</p> <p>5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).</p>
6	Срок действия Договора страхования	С «05» июня 2021 года и действует по «04» июня 2022 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек) по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	17 000,00 (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек), страховая премия уплачена полностью 17.05.2020г., п/п 57.

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

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





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Оценщик:

Ширяева Ольга Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 543405052876

(инн)

включен в реестр членов РОО:

28 января 2020 года, регистрационный № 010461

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент

Ю.В. Козырь



0003282 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

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

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

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

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате представления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренным настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:


 Ширяева Ольга Валерьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

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

ИНГОСТРАХ

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



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Ширяева Ольга Валерьевна, Адрес регистрации: 197375 г.Санкт-Петербург, ул.Вербная, д.10, корп.1, кв.271
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Патрицкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «01» июня 2021 г. по «31» мая 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренным настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору - 1 630,00 (одна тысяча шестьсот тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» июня 2021 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилами страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, в также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направлением письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронном виде, и на указанных в Пописях условиях с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». СПАО «Ингосстрах» по запросу (требованию) Страхователя выдает ему текст Договора на бумажном носителе, заверенный оригинальной подписью и печатью Страховщика. Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему была представлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования и Дополнительными условиями (полисом) и информацией о Страховщике, страховых продуктах, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренного Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно Правилам страхования и Дополнительным условиям и положениям Договора. 11.4. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 11.4.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договором; 11.4.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – shiryeva@ros-eo.ru , со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru ; 11.4.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя - 79111913125, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий,

ИНГОСТРАХ

Электронная подпись СПАО «ИНГОСТРАХ»
Департамент Благодаря Благодаря
СПАО «ИНГОСТРАХ»
г. Москва, улица Патрицкая, дом 12, стр. 2,
01/06/2021 14:36:42

страхования, заверенных

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 017311-1

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ширяевой Ольге Валерьевне

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

от « 21 » июня 20 19 г. № 127

Директор



А.С. Бункин

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017310-3

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Ширяевой Ольге Валерьевне

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

от « 21 » июня 20 19 г. № 127

Директор

А.С. Бункин

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

16.3.ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Указание Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
 наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

		Муниципальное образование		Муниципальное образование	
Лист № 1 Раздел 1		Всего лигитов раздела 1: 1		Всего разлипов: 3	
		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
28 декабря 2020г.		78:16:05:6001:4205			
Кадастровый номер:		78:36:05:6001			
Номер кадастрового квартала:		08.11.2019			
Дата присвоения кадастрового номера:					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Адрес:		Российская Федерации, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановский, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 99:ММ			
Площадь, м.2:		14,6			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Подземный этаж №2 подземный этаж			
Кадастровая стоимость, руб:		681236,72			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:		78:36:05:6001:3664			
Статус записей об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Смирнова Анастасия Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ДОХОДЪ", "Д.У.", Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентнел недвижимость", ИНН: 7826685268			

Полное наименование должности	подпись	Васильева Ю.Л.
		Инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

		Машинно-место	
		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
28 декабря 2020г.	Кадастровый номер:	78:36:0536001:4205	Всего листов выписки: 4
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность 78:36:0536001:4205-78/011/2020-3	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	28.12.2020 12:26:55	
	номер государственной регистрации:	78:36:0536001:4205-78/011/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.12.2020 по 01.08.2029	
	права, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИИН: 7826685368, ОГРН: 1027810309328	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, Выдан 07.09.2020 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, Выдан 17.12.2015 Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 1, Выдан 09.04.2015 Правила доверительного управления, Выдан 23.10.2014	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	даные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица органа:		

Полное наименование должности	полный	Васильева Ю.Д.
		инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 5 Лист 3

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

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

Машинно-место			
Вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5 : 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28 декабря 2020г:	78:36:0536001:4205		
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
78:36:0536001:4205		2 ПОДЪЕЗДНЫЙ УГЛОЖ	

Машинно-место на этаже

План расположения в здании в 2 этажах

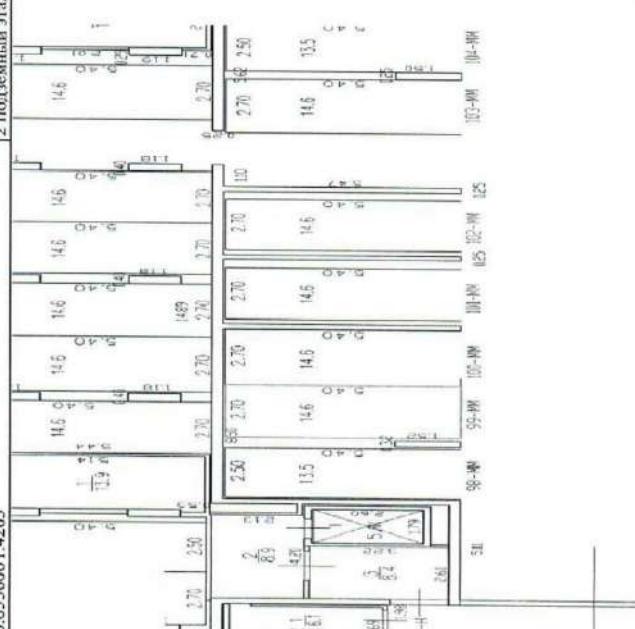
Масштаб 1:

Условные обозначения:

Полное наименование должности	подпись	Васильева Ю.Д.
		инициалы, фамилия

M.П.

Лист 4

		Машинотехнического			
		вида объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 5		Всего листов раздела 5: 2		Всего разделов: 3	
28 декабря 2020г.				Всего листов выписаны: 4	
Кадастровый номер:		78:36:0536001:4205			
Кадастровый номер:					
		Номер этажа (этажей):			
		2 подземный этаж			
					
Масштаб 1:		Условные обозначения:			

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



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
 (лицензия на осуществление приватной регистрации прав)

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

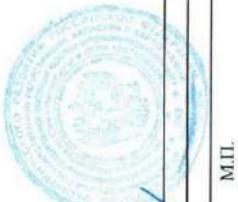
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Машин-место			
Номер объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов 3	Всего листов выпущки 5
Кадастровый номер:	78:36:0536001:4218		
Номер кадастрового квартала:	78:36:0536001		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.11.2019		
Ранее присвоенный государственный участковый номер:	занесен отсутствует		
Адрес:	Российская Федерации, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, машино-место 112-ММ		
Площадь, м ² :	14,6		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машин-место	Подземный этаж №2 подземный этаж		
Кадастровая стоимость, руб:	681236,72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0536001:1664		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Линии отсутствуют		
Получатель выписки:	Смирнова Анастасия Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", "Д.У.", закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентнэ недвижимость", ИНН: 7826685368		

Раздел 1 Лист 1

полное наименование должности	подпись	Васильева Ю.Д.
		Инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов 3		Всего листов пакетки: 5	
28 декабря 2020г.		78:36:0536001:4218					

Кадастровый номер:

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ – Рентная недвижимость"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:36:0536001:4218-78/011/2020-3 28.12.2020 12:26:55
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи, № 24/07-ММ/Гр П, Выдан 24.07.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано		
4.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление		
	вид:		
	дата государственной регистрации:	28.12.2020 12:26:55	
	номер государственной регистрации:	78:36:0536001:4218-78/011/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.12.2020 по 01.08.2029	
	обременение объекта недвижимости:		
	лито в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		



Полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		Васильева Ю.Д.

М.П.

Лист 3

		Машинно-место	
		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
28 декабря 2020г.			Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		78:36:05:360:01:42:18	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Полное наименование должности	полисев	Васильева Ю.Д.
		инициалы, фамилия

М.П.

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

Полное наименование органа регистрирующего

В Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

внесенные следующие сведения:

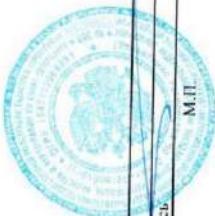
Лист №1 Ранее 1		Всего листов раздела 1: 1		Помещение		Всего помещений: 3		Всего листов выписки: 6		
12 января 2021 г.										
Кадастровый номер:				78:36:0536001:3701						
Номер кадастрового квартала:				78:36:0536001						
Дата присвоения кадастрового номера:				08.11.2019						
Ранее присвоенный государственный участковый номер:				данные отсутствуют						
Адрес:				Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановское, проспект Тореза, дом 77, корпус 1, строение 1, помещение 13-Н						
Площадь, м ² :				179						
Наименование:				Нежилое помещение						
Наименование:				данные отсутствуют						
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:				данные отсутствуют Этаж №1						
Вид земельного участка:				данные отсутствуют						
Кадастровая стоимость, руб.:				19550521.14						
Кадастровые номера других объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:				78:36:0536001:3664						
Виды извещенного исполнения:				данные отсутствуют						
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному фонду, к земельному участку, имеющемуся в собственности ипотечного заемщика или ипотечного дома коммерческого ипотекования:				данные отсутствуют						
Статус земли об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"						
Особые отметки:				данные отсутствуют						
Получатель, фамилия:				Смирнова Анастасия Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель. Способство с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ, "Д.У" земельный паспорт инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Регион недвижимость", ИИН: 7826685366						
Полное наименование, должность				М.П.				Копия на ПД		
подпись								Инициалы, фамилия		

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

Раздел 2 Лист 2

		Помещение		
		вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела:	3	Всего разделов:
12 января 2021 г.				Всего листов выдано:
Кадастровый номер:				78:36:023600:13701

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", "ДОХОДЪ" закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", ИНН: 7826685368, ОГРН: 1027810309328
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 78:36:05:36001:3701-78/01/1/2021-1 12.01.2021 18:34:58
3	Документы-основания	3.1	Договор участия в долевом строительстве, № 02/10-13.Н/Пр, Выдан 02.10.2018 Акт приема-передачи . Выдан 17.12.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Разрешение на вывоз объекта в эксплуатацию, № 78:03:63-2019, Выдан 15.10.2019



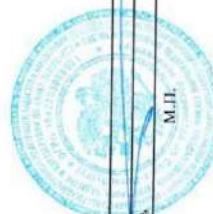
Полное наименование должности	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
	М.П.

КОПЧИКИНА Л.А.

Лист 3

		Помещение	
		вил объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
12 января 2021 г.		Всего листов выписаны: 6	
Кадастровый номер:		78:36:053:600:1:3701	
4.1			
нод.		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		12.01.2021 18:34:58	
номер государственной регистрации:		78:36:053:600:1:3701:78:01112021:2	
срок, на который установлено ограничение прав и		01.08.2029	
обременение объекта недвижимости;			
закон, в полномочия которого установлено ограничение			
прав и обременение объекта недвижимости;			
основание государственной регистрации:			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паяным инвестиционным			
фондом недвижимости "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам			
России, № 2475-2, Выдан 14.01.2014			
Правила доверительного управления закрытым паяным инвестиционным фондом недвижимости			
"Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам России, № 2475, Выдан			
15.11.2012			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паяным инвестиционным			
фондом недвижимости "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам			
России, № 2475-1, Выдан 05.02.2013			
Договор участия в долевом строительстве, № 02/10-13.Н/Тр, Выдан 02.10.2018			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паяным инвестиционным			
фондом недвижимости "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам			
России, № 2475-3, Выдан 26.04.2016			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паяным инвестиционным			
фондом комбинированной "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам			
России от 15.03.2018 №2475-4, № 2475-5, Выдан 15.03.2018			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паяным инвестиционным			
фондом комбинированной "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам			
России, № 2475-4, Выдан 12.12.2017			
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 78:03:63-2019, Выдан 15.10.2019			
Акт приема-передачи, Выдан 17.12.2019			

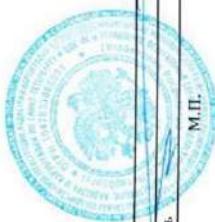
КОЦКИНА Л.А.

Полное наименование должности
подпись
М.П.
Минина, Дмитрий

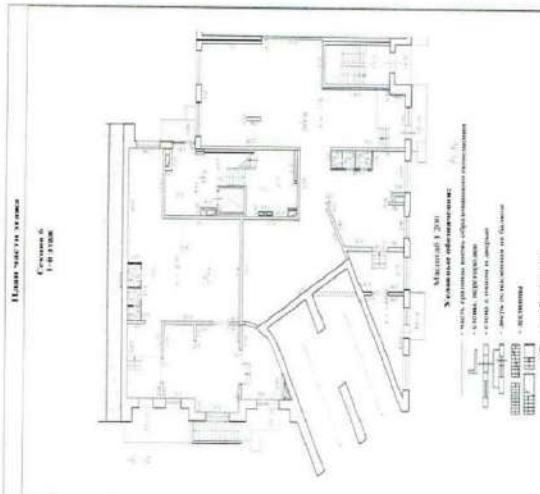
		Помещение	
		Инд. объекта недвижимости	
Лист №3	Рядки 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
12.Июня 2021г.			Всего листов ведомости: 6
Кадастровый номер:			
		78:36:0536001:3701	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	даны/ны отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	даны/ны отсутствуют	

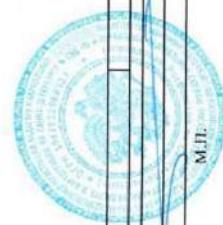
Лист 4

Полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
			Коновалова Г.А.

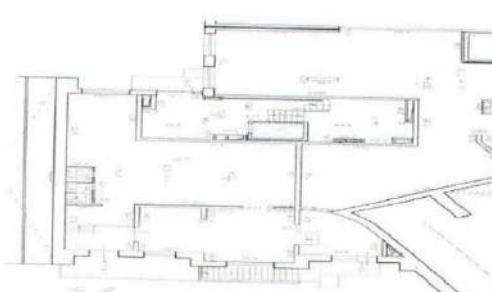


Раздел 5 Лист 5
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа)

Помещение		вид объекта недвижимости		Всего листов выписаны: 6	
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3		
12 января 2021 г.					
Кадастровый номер:		78:36:05:1600:1:3701			
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):			
78:36:05:1600:1:3701		1			
План земельного участка  <p>Схема 6 1-й этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - линии, ограждающие земельный участок; - линии, ограждающие земельный участок и здание; - здание и сооружение; - земельный участок; - земельный участок с хозяйственным назначением;</p>					
Масштаб:		Условные обозначения:			
полное наименование должности		подпись	M.I.I.	инициалы, фамилия	



КОШКИНА Е.А.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Район 5	Всего листов рахисна 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
12 января 2021г.			
Кадастровый номер:	78:36:05:6001:3701		
Кадастровый номер:	78:36:05:6001:3701	Номер этажа (этажей):	1
			
Масштаб 1:	Основные обозначения:		
полное наименование должности		подпись	Инициалы, фамилия
			М.П.

Компания: П.А.



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

ЗЫГИПСКО-ИЗ. ЕДИННОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ОБ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ТЕХНИЧЕСКОМ УСЛОВИИ ПОДДЕРЖАНИЯ РАБОТЫ НА СЕМЕЙНОЙ БОРОДЫ

THE JOURNAL OF CLIMATE, VOL. 19, 2006

Page | List

Пожелание			
ВНН объекта недвижимости			
Лист № 1	Всего листов раздела 1 : 1	Всего разд. : 3	Всего листов выписки : 6
15 Ноября 2021 г.	78_36-0536001-3651		
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:	78_36-0536001		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.11.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Местоположение:	государственное образование Российской Федерации, Санкт-Петербург, муниципальный округ Светлановский, проспект Горького, дом 77, корпус 1, страница 1, помещение 164-Н		
Площадь:	76,3		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Данные отсутствуют		
Направление:	Подземный этаж № 1 подземный этаж		
Номер, тип узла, на котором расположено помещение, машинно-техническое помещение:	Помещение отсутствует		
Место			
Вид жилого помещения:			
Кадастровая стоимость в руб.	1644287,59		
Кадастровое значение объекта недвижимости, в пределах которых выделен объект недвижимости:	78_36-0536001-3664		
Виды разрешенного использования:	Данные отсутствуют		
Сведения об отнесении земельного участка к определенному виду земель, помеченные специальным значком землепользования:	Данные отсутствуют		
Фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица, наименование индивидуального предпринимателя, наименование искового заявления:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "закрытые"		
Специальное отметка:			
Особые отметки:			
Получатель выписки:			
Смирнова Анастасия Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ДОХОДЪ, "Д.У" за капитальный паспорт недвижимости "ДОХОДЪ-Регион недвижимости", ИНН: 7826685368			

Инициалы фамилии:

1

Homunc

1

15

卷之三

HIGG

MEMO

WME

102

ONLINE

11

1

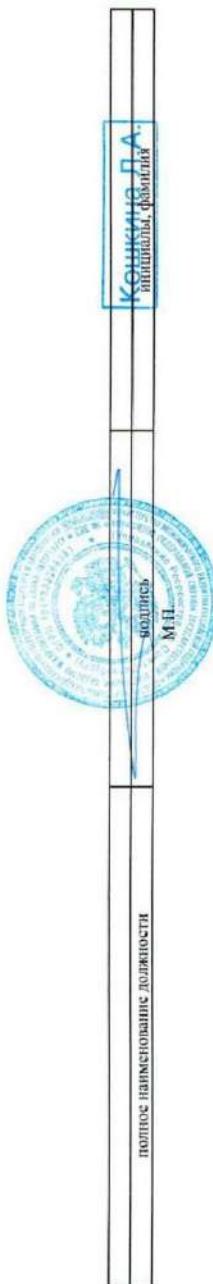
104

1

1

Раздел 2 Лист 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов видов: 6
15 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер:	78:36:0536001:3851		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ДОХОДЪ, "Д.У" закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", ИНН: 7826685368, ОГРН: 1027810309328
2	Вид, лата и время государственной регистрации:	2.1	Общая собственность 15.02.2021 12:55:12
3	Документы-основания	3.1	Договор участия в долевом строительстве от 02.10.2018 № 02/10-14.Н/Пр, номер государственной регистрации: 78:36:0536001:3662-78/039/2018-402 Акт приема-передачи от 17.12.2019
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2019 № 78-03-03-2019
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.02.2021 12:55:12	
	номер государственной регистрации:	78:36:0536001:3851-78/011/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	01.08.2029	
	лито, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ДОХОДЪ, "Д.У" закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", ИНН: 7826685368, ОГРН: 1027810309328	



Конникова Н.А.
инициалы, фамилия

М.Н.

полное наименование должности

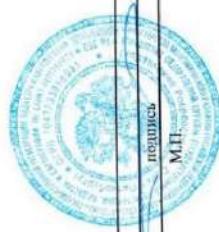
3

Изменение			
Номер		Вид объекта недвижимости	
Лист № 2 разделы 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
15 февраля 2021 г. Кадастровый номер:	78:36:0536001:3851		
основание государственной регистрации:			
	Договор участия в хозяйственном содружестве от 02.10.2018 № 02/10-14.Н/Гр, номер государственной регистрации: 78:36:0536001:3662-78/039/2018-402		
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам России от 14.01.2014 № 2475-2			
Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам России от 15.11.2012 № 2475			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам России от 05.02.2013 № 2475-1			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам России от 26.04.2016 № 2475-3			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированной "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам России от 15.03.2018 № 2475-4 от 15.03.2018 № 2475-5			
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированной "Капитал", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам России от 12.12.2017 № 2475-4			
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 15.10.2019 № 78-01-63-2019			
	Акт приема-передачи от 17.12.2019		
	данные отсутствуют		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без несогласия в силу закона согласия третьего лица, органа:			
управления налогом, если такой договор заключен для управления имуществом:			
	подпись		

Лист 4

Помещение		
Номера и наименования объектов недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
15 февраля 2021 г.		Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер:	78:36:05:3600:1:3851	
5 Заявленные в судебном порядке права требования: зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
6 Сведения о возложении в отношении заявленных требований об изъятия объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
7 Сведения о наличии решения об изъятия объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8 Сведения о невозможности государственной регистрации беспрепятственного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9 Правоприменимые и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Полное наименование должности	М.П.
Подпись	М.П.

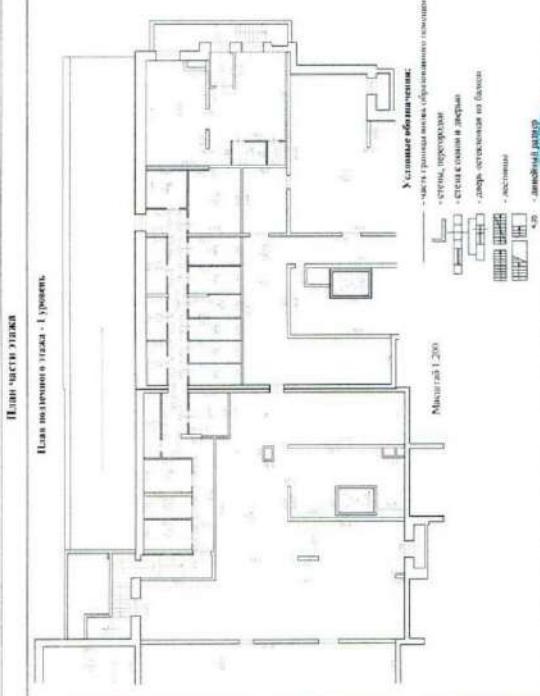
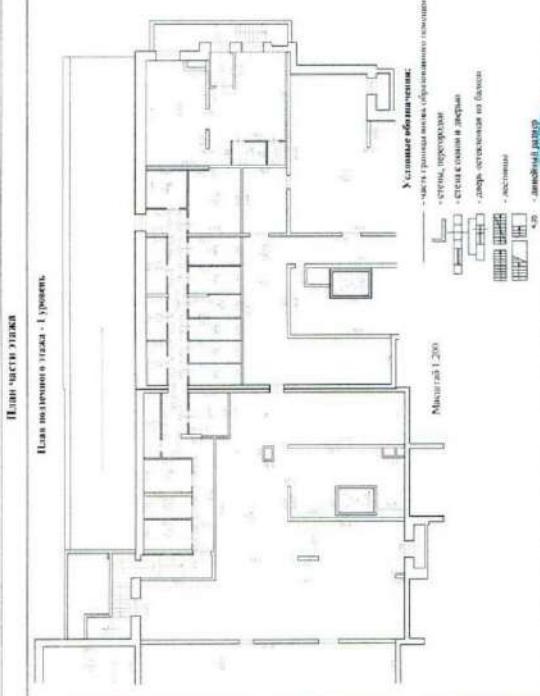
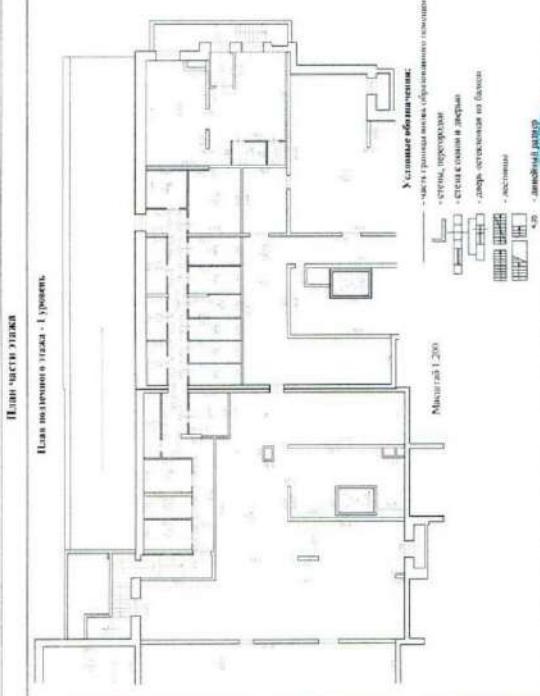


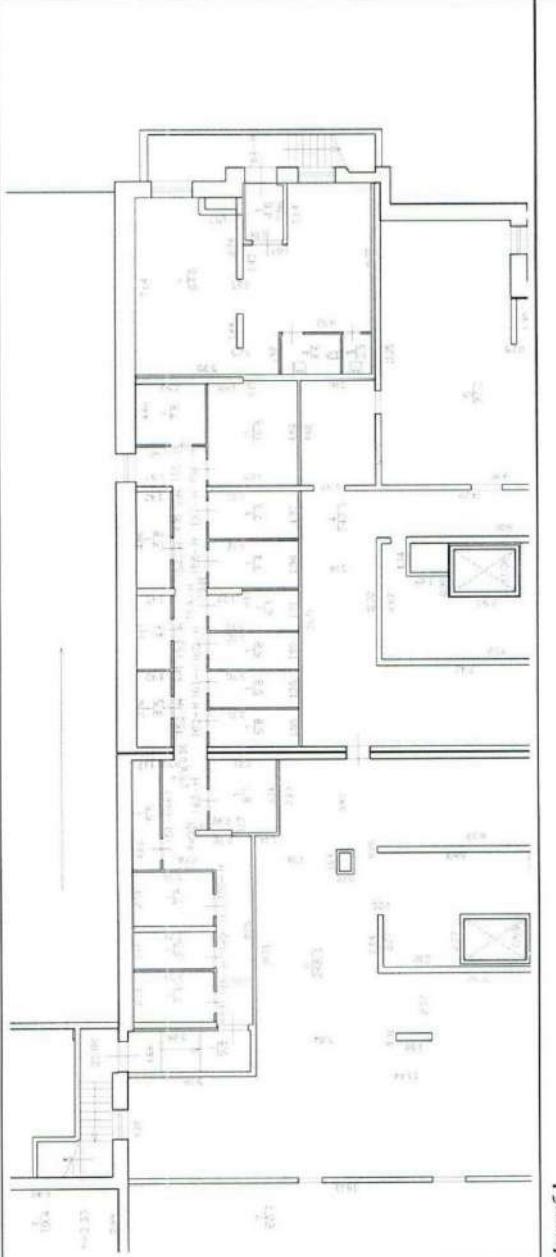
Михаилы
Федоров

Раздел 5 Лист 5

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

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

Помещение		Помещение									
вил объекта недвижимости		вил объекта недвижимости									
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6								
15 февраля 2021 г.	Кадастровый номер: 78:36:05:36001:1851	Номер этажа (этажей): 1 полезный этаж									
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">План части этажа</td> </tr> <tr> <td colspan="2">План помещения в плане - 1. Уровень:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Условные обозначения: - линия границы участка, земельного участка - стены, перегородки - стены с окнами и дверьми - дверь (откосы двери из бруса) - лестница - лестничная площадка - лестничный подиум </td> </tr> </table>				План части этажа		План помещения в плане - 1. Уровень:				Условные обозначения: - линия границы участка, земельного участка - стены, перегородки - стены с окнами и дверьми - дверь (откосы двери из бруса) - лестница - лестничная площадка - лестничный подиум	
План части этажа											
План помещения в плане - 1. Уровень:											
											
Условные обозначения: - линия границы участка, земельного участка - стены, перегородки - стены с окнами и дверьми - дверь (откосы двери из бруса) - лестница - лестничная площадка - лестничный подиум											
Масштаб 1		Полное наименование должности									
		подпись									
		Колюкова П.А. инженер-факультета									
		М.П.									

Лист 6	
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 патента 5	Всего листов раздела 5: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выполнки: 6
15 февраля 2021 г.	Номер этажа (указей): I полезный этаж
Кадастровый номер: 78:36:0536001:3851	
	
Масштаб 1	
	
	
	
	

