

## ОТЧЕТ № 9 от 04 февраля 2022 года

Об оценке справедливой стоимости встроенных нежилых помещений в количестве 2 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 11-Н, 19-Н.

ЗАКАЗЧИК: *ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.»*

*ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ –  
Рентная недвижимость»*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ООО «РосЭкспертОценка»*

г. Санкт-Петербург 2022

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости нежилых помещений в количестве 2 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 11-Н, 19-Н. 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 ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года. Нами 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 коммерческой недвижимости Ленинградской области и г. Санкт-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость нежилых в количестве 2 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 11-Н, 19-Н по состоянию на 04 февраля 2022 года составляет:

**19 844 000,00**

**(Девятнадцать миллионов восемьсот сорок четыре тысячи) рублей, в том числе**

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Объекты оценки</b>   | <b>Площадь,<br/>кв. м</b> | <b>Справедливая<br/>стоимость, руб.</b> |
|------------------|---|---------------------------|---|
| 1                | Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж | 118,1                     | <b>9 909 000</b>                        |
| 2                | Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж | 118,4                     | <b>9 935 000</b>                        |

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.....  | 7  |
| 3.1. | Применяемые стандарты.....   | 7  |
| 3.2. | Вид определяемой стоимости .....   | 7  |
| 4.   | Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения .....   | 9  |
| 4.1. | Основные допущения .....   | 9  |
| 4.2. | Особые допущения .....   | 10 |
| 5.   | Сведения о Заказчике оценки, Оценщике .....  | 12 |
| 5.1. | Сведения о Заказчике оценки .....  | 12 |
| 5.2. | Сведения об Оценщике и исполнителе.....  | 12 |
| 5.3. | Сведения о независимости.....  | 13 |
| 6.   | Общая информация .....   | 15 |
| 6.1. | Основание для проведения оценки.....   | 15 |
| 6.2. | Цель оценки .....  | 15 |
| 6.3. | Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения .....                         | 15 |
| 6.4. | Дата оценки и дата осмотра .....   | 15 |
| 6.5. | Дата составления и порядковый номер отчета.....  | 15 |
| 6.6. | Период определения стоимости.....  | 15 |
| 6.7. | Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекты оценки                                    | 15 |
| 6.8. | Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения.....               | 18 |
| 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 .....                                   | 25 |
| 8.3. | Информация о текущем использовании Объектов оценки.....  | 28 |
| 8.4. | Балансовая стоимость объектов оценки .....   | 28 |
| 8.5. | Позиционирование объектов оценки.....  | 28 |
| 8.6. | Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.....    | 29 |
| 9.   | Анализ рынка Объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость ..... | 30 |
| 9.1. | Макроэкономическая ситуация в России. ....   | 30 |
| 9.2. | Социально-экономическое положение Ленинградской области.....   | 36 |
| 9.3. | Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт-петербурга.....                          | 39 |
| 10.  | Основные принципы оценки.....  | 62 |
| 11.  | Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки .....   | 64 |
| 12.  | Выбор подходов к оценке .....  | 66 |

|  |    |
|--|----|
| 13. Определение справедливой стоимости объектов оценки .....   | 70 |
| 13.1. Расчет стоимости сравнительным подходом объектов оценки.....   | 70 |
| 13.2. Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объектов оценки                                   | 80 |
| 14. Заявление о соответствии .....   | 82 |
| 15. Список использованной литературы .....   | 84 |
| 16. Приложения .....   | 85 |
| 16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах .....  | 85 |
| 16.1. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик<br>заключил трудовой договор ..... | 89 |
| 16.1. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком .....  | 97 |

---

## 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 нежилых помещений в количестве 2 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 11-Н, 19-Н.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

| № п/п | Объекты оценки  | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|-------|---|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1     | Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж | Не применялся          | 9 909 343                  | Не применялся         |
| 2     | Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж | Не применялся          | 9 934 515                  | Не применялся         |

**Справедливая стоимость нежилых помещений в количестве 2 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 11-Н, 19-Н, по состоянию на 04 февраля 2022 года составляет:**

**19 844 000,00**

**(Девятнадцать миллионов восемьсот сорок четыре тысячи) рублей, в том числе**

| № п/п | Объекты оценки  | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---|----------------|------------------------------|
| 1     | Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж | 118,1          | <b>9 909 000</b>             |
| 2     | Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж | 118,4          | <b>9 935 000</b>             |

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

#### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОТ 04.02.2022

|  |  |
|--|--|
| Объект оценки  | 1. Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м;<br>2. Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м;   |
| Имущественные права на объект оценки   | Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»   |
| Цель оценки  | Определение справедливой стоимости объектов.   |
| 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 04.02.2022 года  |
| Срок проведения оценки   | С 04.02.2022 по 04.02.2022 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.<br>2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таких.<br>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.<br>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.<br>5. В Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.<br>6. В Отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета. |

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



Подпись:

Бородатова М.В./

М.П.



Подпись:

/Алексашин С.С./

М.П.

---

### 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 04 февраля 2022 г. по 03 августа 2022 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. Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Осмотр Объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). По данным Заказчика ограничения (обременения) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах, отсутствуют. Задание на оценку не содержит указаний о наличие ограничений

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

5. 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.
6. Обременения объектов оценки в виде доверительного управления и прочих ограничений (обременений) Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объектов оценки для целей переоценки объектов оценки, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».
7. Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика отделка и ремонт объектов после приобретения не производился, на дату оценки состояние оцениваемых помещений «без отделки».
8. Согласно заданию на оценку Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

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

---

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

---

### 5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 11 декабря 2002 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литер В, этаж 3 помещ. 62.

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 г. в реестре за номером 2880. Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 09.04.2015, регистрационный номер 2880-1, Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 17.12.2015, регистрационный номер 2880-2, , Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 07.09.2020, регистрационный номер 2880-3.

### 5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И 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 № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-010461 от 10 декабря 2021 г., период страхования с 01 января 2022 г. по 30 июня 2023 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:*

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 19 мая 2021 г., период страхования: с 05 июня 2021 г. по 04 июня 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 Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

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

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

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

---

## 6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

---

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года, заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

### 6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение справедливой стоимости объектов.

### 6.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Переоценка объектов оценки, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – 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 – 04 февраля 2022 г.

Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика 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 – 04 февраля 2022 г. Порядковый номер отчета № 9.

### 6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 04 февраля 2022 г. по 04 февраля 2022 г. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 04 февраля 2022 г. по 03 августа 2022 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 объектов оценки приведено согласно предоставленным правоудостоверяющим документам, а также данным сайта [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

| Показатель   | Объект оценки № 1  | Объект оценки № 2  |
|--|--|--|
| Объект права   | Нежилое помещение  | Нежилое помещение  |
| Площадь, кв. м   | 118,1  | 118,4  |
| Кадастровый (или условный) номер   | 47:14:0504001:2633   | 47:14:0504001:2635   |
| Адрес  | Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н   | Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н   |
| Зарегистрированное право   | Общая долевая собственность  | Общая долевая собственность  |
| Правообладатель  | Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ-Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |  |
| Правоподтверждающий документ   | Выписка из ЕГРН от 09.02.2021 г.   | Выписка из ЕГРН от 10.02.2021 г.   |
| Основание возникновения права  | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062K-2017; Акт приема-передачи от 01.10.2019; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп6//Нв7.                                      | Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп8//Нв7; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 №47-RU47511103-062K-2017; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилое помещение) от 01.10.2019 года. |
| Обременения (по данным предоставленных документов и сайта <a href="http://www.rosreestr.ru">www.rosreestr.ru</a> ) | Доверительное управление на срок с 09.02.2021 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2633-47/055/2021-2 от 09.02.2021)   | Доверительное управление на срок с 10.02.2021 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2635-47/055/2021-2 от 10.02.2021)   |
| Оцениваемое право  | Право общей долевой собственности  | Право общей долевой собственности  |

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

| Помещение  |  |
|--|--|
| Дата обновления информации: 05.01.2022                 |  |
| Действия ...   |  |
| <b>Общая информация</b>                                |  |
| Вид объекта недвижимости                               | Помещение  |
| Статус объекта   | Актуально  |
| Кадастровый номер                                      | 47:14:0504001:2633   |
| Дата присвоения кадастрового номера                    | 29.11.2019   |
| Форма собственности                                    | Частная  |
| <b>Характеристики объекта</b>                          |  |
| Адрес (местоположение)                                 | Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 11-Н. |
| Площадь, кв.м  | 118.1  |
| Назначение   | Нежилое  |
| Этаж   | 1  |
| <b>Сведения о кадастровой стоимости</b>                |  |
| Кадастровая стоимость (руб)                            | 7653848.42   |
| Дата определения                                       | 01.01.2022   |
| Дата внесения  | 05.01.2022   |
| <b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b> |  |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права    | Общая долевая собственность № 47:14:0504001:2633-47/055/2021-1 от 09.02.2021   |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости    | Доверительное управление № 47:14:0504001:2633-47/055/2021-2 от 09.02.2021  |

Рисунок 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки №1 согласно данным Росреестра

| Помещение  |  |
|--|--|
| Дата обновления информации: 05.01.2022                 |  |
| Действия ...   |  |
| <b>Общая информация</b>                                |  |
| Вид объекта недвижимости                               | Помещение  |
| Статус объекта   | Актуально  |
| Кадастровый номер                                      | 47:14:0504001:2635   |
| Дата присвоения кадастрового номера                    | 29.11.2019   |
| Форма собственности                                    | Частная  |
| <b>Характеристики объекта</b>                          |  |
| Адрес (местоположение)                                 | Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 19-Н: |
| Площадь, кв.м  | 118.4  |
| Назначение   | Нежилое  |
| Этаж   | 1  |
| <b>Сведения о кадастровой стоимости</b>                |  |
| Кадастровая стоимость (руб)                            | 7673290.88   |
| Дата определения                                       | 01.01.2022   |
| Дата внесения  | 05.01.2022   |
| <b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b> |  |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права    | Общая долевая собственность № 47:14:0504001:2635-47/055/2021-1 от 10.02.2021   |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости    | Доверительное управление № 47:14:0504001:2635-47/055/2021-2 от 10.02.2021  |

Рисунок 2. Описание зарегистрированных прав на объект оценки №2 согласно данным Росреестра

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  |
|--|---|
| <b>Информация от Заказчика</b>   |   |
| Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице);</li> <li>- Задание на проведение оценки;</li> </ul>  |
| <b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b> |   |
| Копии документов, предоставленных Заказчиком   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из ЕГРН от 09.02.2021 г.;</li> <li>- Выписка из ЕГРН от 10.02.2021 г.;</li> </ul>  |
| <b>Аналитическая информация</b>  |   |
| Макроэкономическая ситуация в России   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- сайт Федеральной службы государственной статистики (<a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>),</li> <li>- сайт Центрального Банка Российской Федерации (<a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a>)</li> </ul> |
| Обзор социально-экономического положения Ленинградской области   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="http://petrostat.gks.ru/">http://petrostat.gks.ru/</a></li> </ul>   |
| Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт-Петербурга   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://www.ibgroup.ru">https://www.ibgroup.ru</a>,</li> <li>- <a href="https://www.dp.ru/">https://www.dp.ru/</a>,</li> <li>- <a href="https://spbarendator.ru/">https://spbarendator.ru/</a></li> </ul>             |
| <b>Рыночная информация</b>   |   |
| Рыночная информация  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="https://cre.mirkvartir.ru/">https://cre.mirkvartir.ru/</a></li> <li>- <a href="https://www.realtymag.ru/">https://www.realtymag.ru/</a>.</li> </ul>   |

#### 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 Ломоносовского района Ленинградской области.



Рисунок 1. Ломоносовский район Ленинградской области

Ломоносовский муниципальный район — муниципальное образование в западной части Ленинградской области. Единственное муниципальное образование в Ленинградской области, место нахождения органов местного самоуправления которого находится в другом субъекте Федерации — в городе Ломоносове, который входит в состав Петродворцового района Санкт-Петербурга.

Границит:

- на востоке — с городом федерального значения Санкт-Петербургом;
- на юго-востоке — с Гатчинским муниципальным районом;
- на юге — с Волосовским муниципальным районом;
- на юго-западе — с Кингисеппским муниципальным районом;
- на северо-западе — с Сосновоборским городским округом (полуанклав).

С северо-запада территория района омывается водами Финского залива.

Площадь района — 1 919,17 кв.км, что составляет 2,69 % территории области. По этому показателю он занимает предпоследнее место в области (меньше только Сосновоборский городской округ).

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 40 км

Численность населения по состоянию на 01.01.2020 г. составляет 76,8 тыс. человек<sup>1</sup>.

### Достопримечательности

Ломоносовский район очень богат на достопримечательности и интересные места. Чаще всего сюда едут не отдыхать на природе (если не считать побережье Финского залива), а осматривать историко-архитектурные достопримечательности, среди которых есть очень значимые и известные. Среди самых популярных можно упомянуть:

- Крепость «Копорье»;
- Дворцово-парковый ансамбль «Ропша»;
- Форт «Красная Горка»;
- Усадьба Ломоносова.

Есть и церкви, некоторые из которых были построены еще в XVII веке, большое количество исторических усадеб. Также есть и природные достопримечательности, среди которых стоит выделить дюны Финского залива, Горовалдайское озеро и валун Русич.

### Экономика

На территории района развивается добывающая, пищевая промышленность, машиностроение, заготовка и переработка древесины и др. В последние годы благодаря инвестициям в экономику района, построены и действуют крупные заводы по переработке табачного сырья ООО «Крес Нева», производству табачных изделий ЗАО «Филип Моррис Ижора», упаковке кофе ООО «Крафт Фудс». Район обладает развитой автодорожной сетью, железными дорогами и имеет непосредственный выход к крупным морским и воздушным портам. Это создает благоприятные условия для создания транспортных терминалов и логистических центров. Успешное экономическое развитие позволяет направлять средства на решение социальных вопросов.

Развитая дорожная сеть, близость к портовым комплексам и мегаполису Санкт-Петербургу, наличие промышленных зон способствовало размещению в районе логистических комплексов и транспортных компаний. - логистические терминалы АО «АЛЕРС РУС», ООО «Внештранс-Терминал», ООО «ТЕРМИНАЛ», ООО «РокоНорд», ООО «Инвесткомплекс» - холодильные комплексы ООО «ХОМА» СЛЦ, ООО «Петро-Фриго», ООО «Порт-Холод», ООО «СК Стиль».

### Транспорт

Через территорию Ломоносовского муниципального района проходят автомобильные и железные дороги регионального и федерального значения. Региональная дорога общего пользования Р-35 «Петродворец - Кейкино», соединяющая запад и восток района; федеральная дорога общего пользования А-180 «Нарва» Санкт-Петербург – граница с Эстонской Республикой, региональная дорога общего пользования А-121 «Санкт-Петербург – Ручьи», и часть юго-западного контура КАД составляют основу транспортного каркаса территории Ломоносовского муниципального района.

По территории района проходят две железнодорожные ветки Витебского отделения Октябрьской железной дороги Санкт-Петербург Котлы-Усть-Луга и Санкт-Петербург-Гатчина.

<sup>1</sup> <http://petrostat.gks.ru>

## Описание локального местоположения объектов оценки

Местоположение объектов оценки отмечено на нижеприведенной картосхеме.

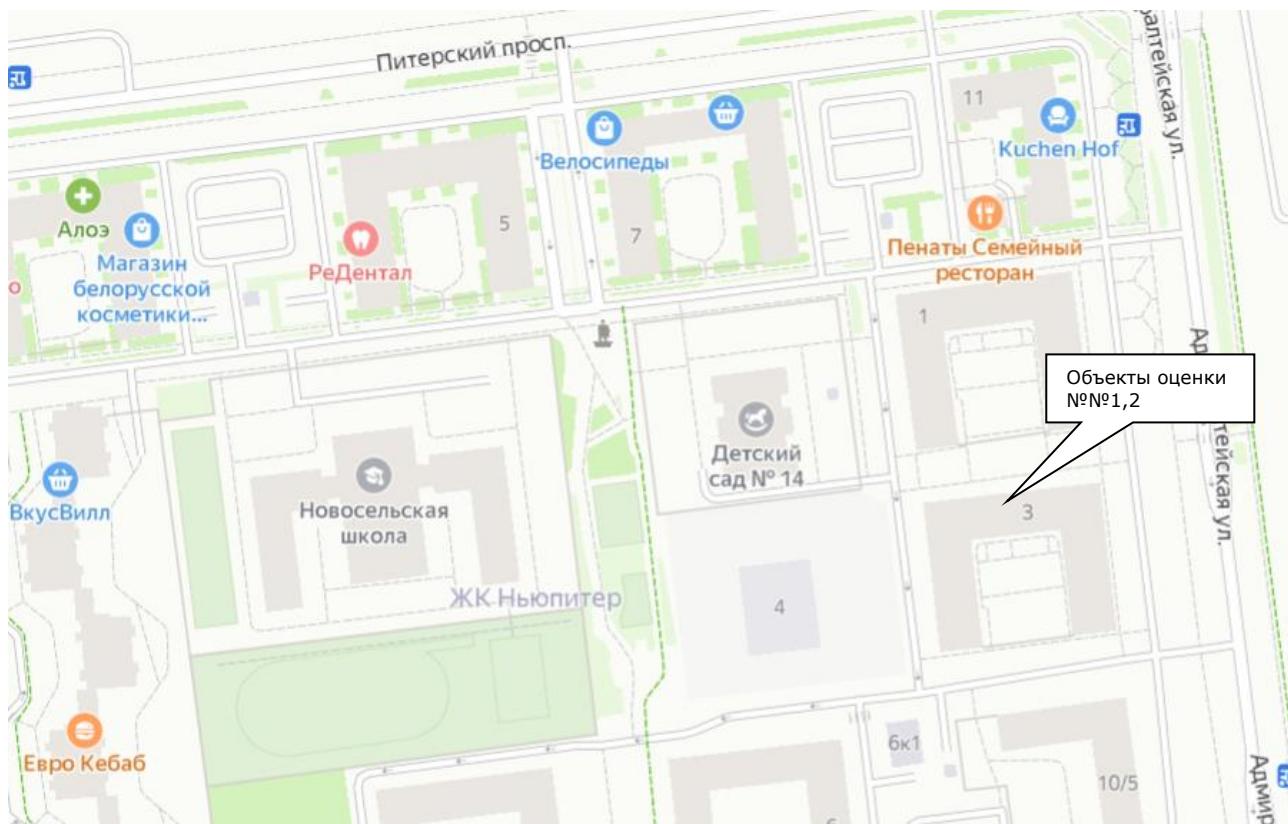


Рисунок 2 Схема расположения объектов оценки

### Дислокация оцениваемых объектов

Объекты оценки расположены в квартале, ограниченном Красносельским ш., ул. Невская, ул. Адмиралтейская, Питерским пр.

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

### Описание микрорайона

Оцениваемые нежилые помещения расположены на первых этажах домов жилого комплекса «NEWPITER». В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на среднем уровне. Ближайшее окружение представлено: Новосельской школой, детским садом, аптеками, продуктовыми магазинами «Магнит», «Семишагофф», продуктовым рынком, Новосельской амбулаторией, физкультурно-спортивным комплексом МО Аннинского городского поселения, спортивным клубом «Джеб», салонами красоты, стоматологией №Редентал», семейным рестораном «Пенаты», магазином зоотоваров, магазином «Улыбка Радуги».

### Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная: остановки общественного транспорта расположены на удалении 50-160 м от объектов оценки; расстояние до ближайшей станции метрополитена г. Санкт-Петербург «Проспект Ветеранов» около 16 км.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле Объектов – средняя, транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшим крупным транспортным магистралям – Красносельское шоссе – высокая.

Объекты расположены на удалении 1,5-2 км от развязки КАД Санкт-Петербурга, на расстоянии 330-730 м от крупной транспортной магистрали – Красносельское ш.

Доступность объектов автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

#### Условия подъезда

Подъезд к объектам оценки №№ 1,2 осуществляется по Адмиралтейской улице. Состояние дорожного покрытия в рассматриваемом микрорайоне хорошее. Состояние подъездных путей – хорошее. Условия парковки – хорошие.

### 8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

#### Описание нежилых зданий, в которых расположены объекты оценки

Описание зданий составлено по разрешению на ввод домов<sup>2</sup> и данным сайта <https://rosreestr.gov.ru/>.

Таблица 2. Описание зданий

| Показатель                               | Характеристика здания объектов оценки<br>№№ 1-5  |
|--|--|
| Местоположение                           | Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3 |
| Номер помещений, расположенных в зданиях | 11-Н, 19-Н   |
| Кадастровый номер здания                 | 47:14:0504001:2484   |
| Название ЖК                              | ЖК «NEWPITER»  |
| Год ввода в эксплуатацию                 | 2019   |
| Материал стен                            | Смешанные  |
| Этажность                                | 6  |
| Подземная этажность                      | нет  |
| Общая площадь здания, кв. м              | 15 063,4   |
| Кадастровая стоимость, руб.              | 614 181 855,77   |
| Назначение                               | Жилое  |
| Состояние <sup>3</sup>                   | Отличное   |
| Инженерные коммуникации                  | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация   |

<sup>2</sup> <https://spbguru.ru/novostroyki/523-newpiter>

<sup>3</sup> Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: "Оценка недвижимости" А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2003 г.):

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

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

«Удовлетворительное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. 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.

 **Здание** Дата обновления информации: 08.01.2022 ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Здание             |
| Статус объекта                      | Актуально          |
| Кадастровый номер                   | 47:14:0504001:2484 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 29.11.2019         |

**Характеристики объекта**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Адрес (местоположение)   | Российская Федерация, Ленинградская область,<br>Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское<br>поселение, пл. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3 |
| Площадь, кв.м            | 15063.4  |
| Назначение               | Многоквартирный дом  |
| Количество этажей        | 6  |
| Материал наружных стен   | Смешанные  |
| Год ввода в эксплуатацию | 2019   |

**Сведения о кадастровой стоимости**

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 614181855.77 |
| Дата определения            | 01.01.2022   |
| Дата внесения               | 08.01.2022   |

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.

Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика отделка и ремонт нежилых помещений после подписания актов приема-передачи Объектов долевого участия не производилась, на дату оценки состояние оцениваемых помещений «без отделки».

Таблица 3. Описание объектов оценки №№ 1-6

| № п/п | Адрес   | Кадастровый номер  | Вид объекта       | Номер помещения | Занимаемый этаж | Тип входа | Состояние <sup>4</sup> | Общая площадь, кв. м | Инженерные коммуникации                                      |
|-------|---|--------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------|------------------------|----------------------|--|
| 1     | Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3 | 47:14:0504001:2633 | Нежилое помещение | 11-Н            | 1               | Отдельный | Без отделки            | 118,1                | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация |
| 2     | Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3 | 47:14:0504001:2635 | Нежилое помещение | 19-Н            | 1               | Отдельный | Без отделки            | 118,4                | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация |

<sup>4</sup> В 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.

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.

Ниже приведены планы объектов оценки

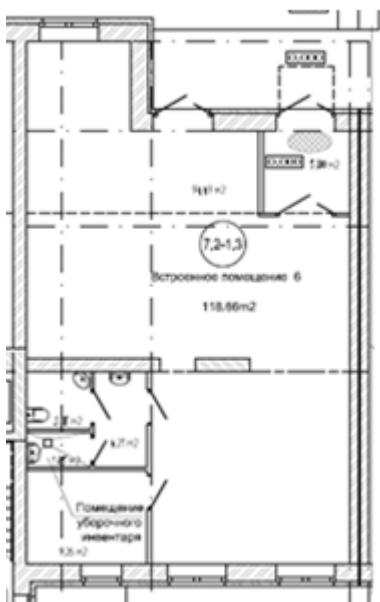


Рисунок 4. План объекта оценки № 1



Рисунок 5. План объекта оценки № 2

### 8.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценки не используются.

### 8.4. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Сведения о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком не предоставлены, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки.

### 8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценщик произвел описание местоположения и состояния объектов оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объектов оценки на рынке коммерческой недвижимости Ленинградской области и 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 были учтены следующие факты:

- Объекты оценки расположены в жилых зданиях;
- Объекты оценки представляют собой встроенные нежилые помещения;
- Объекты расположены на 1 этажах;
- Вход в объекты отдельный;
- Состояние отделки – без отделки;
- Объекты обеспечены всеми необходимыми коммуникациями;
- Текущее использование – не используются.

Учитывая перечисленные выше факторы объекты оценки можно позиционировать как коммерческие 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.

*Таким образом, объекты оценки можно позиционировать как помещения свободного назначения.*

#### **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 справедливую 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 объекта. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение Ленинградской области, анализ рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт-Петербурга.

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

Проведенное в разделе 8.5 данного Отчета позиционирование оцениваемых объектов определило, что оцениваемые объекты можно позиционировать на рынке недвижимости как помещения свободного назначения.

### 9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ.

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

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

Таблица 4. Основные показатели развития экономики за январь-октябрь 2021 г.

| Показатель                               | Январь-сентябрь 2021 г. | В % к январю-сентябрю 2020 г. | Справочно<br>январь-сентябрь 2020 г. в %<br>к январю-сентябрю 2019 |
|--|-------------------------|-------------------------------|--|
| Валовой внутренний продукт, млрд руб.    | 91 535,3                | 104,6                         | 96,6   |
| Инвестиции в основной капитал, млрд руб. | 13 504,0                | 107,6                         | 96,9   |
| Реальные располагаемые денежные средства |                         | 104,1                         | 96,5   |
| 1) Предварительная оценка<br>2) Оценка.  |                         |                               |  |

Таблица 5. Основные показатели развития экономики

| Показатель   | Ноябрь 2021 г. | В % к          |                 | Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г. | Справочно      |                 |   |
|--|----------------|----------------|-----------------|---|----------------|-----------------|---|
|  |                | ноябрю 2020 г. | Октябрю 2021 г. |   | ноябрю 2019 г. | октябрю 2020 г. | январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г. |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности |                | 107,1          | 97,7            | 106,4   | 98,8           | 97,2            | 97,1  |
| Индекс промышленного производства  |                | 107,0          | 100,5           | 105,2   | 99,0           | 101,0           | 97,3  |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей                                 | 788,3          | 112,9          | 64,1            | 98,9  | 98,1           | 58,5            | 101,3   |
| Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м общей площади жилых помещений       | 9,1            | 96,6           | 93,2            | 125,4   | 119,5          | 128,7           | 102,5   |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км  | 487,1          | 105,8          | 97,6            | 105,7   | 98,2           | 97,5            | 94,8  |
| в том числе железнодорожного транспорта                                    | 225,6          | 103,6          | 97,4            | 104,3   | 102,0          | 97,4            | 97,3  |
| Оборот розничной   | 3410,6         | 103,1          | 97,3            | 107,5   | 97,6           | 98,5            | 96,7  |

| Показатель  | Ноябрь 2021 г. | В % к          |                 | Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г. | Справочно            |   |          |
|---|----------------|----------------|-----------------|---|----------------------|---|----------|
|   |                | ноябрю 2020 г. | Октябрю 2021 г. |   | Ноябрь 2020 г. в % к | Январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г. |          |
| торговли, млрд рублей   |                |                |                 |   |                      |   |          |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей  | 957,1          | 114,9          | 99,2            | 118,1   | 88,4                 | 99,4  | 84,6     |
| Индекс потребительских цен  |                | 108,4          | 101,0           | 106,5   | 104,4                | 100,7   | 103,2    |
| Индекс цен производителей промышленных товаров  |                | 129,2          | 102,7           | 124,1   | 102,4                | 101,0   | 96,5     |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек                  | 3,2            | 70,1           | 98,8            | 85,1  | 131,6                | 98,3  | 124,5    |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,8            | 25,4           | 95,7            | 59,0  | В 4,7 р.             | 90,3  | В 3,2 р. |

Таблица 3. Основные показатели развития экономики

| Показатель  | Октябрь 2021 г. | В % к           |                  | Январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г. | Справочно             |   |       |
|---|-----------------|-----------------|------------------|---|-----------------------|---|-------|
|   |                 | октябрю 2020 г. | сентябрю 2021 г. |   | октябрь 2020 г. в % к | январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г. |       |
| Внешний оборот, млрд долларов США   | 73,4            | 145,3           | 103,1            | 138,0   | 83,0                  | 98,0  | 83,4  |
| в том числе: экспорт товаров  | 46,6            | 162,8           | 102,2            | 145,3   | 77,3                  | 92,3  | 77,6  |
| импорт товаров  |                 |                 |                  |   |                       |   |       |
| Среднемесячная начисленная заработка работников организаций:<br>Номинальная, рублей | 54 649          | 108,8           | 99,7             | 109,2   | 104,5                 | 100,2   | 105,6 |
| реальная  |                 | 100,6           | 98,6             | 102,7   | 100,5                 | 99,8  | 102,4 |

### Производство ВВП

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 106,4%.

### Промышленное производство

Индекс промышленного производства в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%.

### Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,3%.

### Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в

ноябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 788,3 млрд рублей, в январе-ноябре 2021 г. - 7263,7 млрд рублей

### *Строительство*

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2021 г. составил 1035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 9240,4 млрд рублей, или 105,5%.

Жилищное строительство. В ноябре 2021 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 39,3 тыс. жилых домов. Всего построено 115,8 тыс. новых квартир.

В январе-ноябре 2021 г. возведено 8,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 347,1 тыс. жилых домов. Всего построено 1030,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 46,0 млн кв. метров, или 56,3% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2021 года.

### *Транспорт*

Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5203,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2417,2 млрд, автомобильного - 261,4 млрд, морского - 39,0 млрд, внутреннего водного - 63,6 млрд, воздушного - 8,2 млрд, трубопроводного - 2414,0 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2021 г. составил 403,0 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 97,2 млрд, автомобильного - 81,0 млрд, воздушного 224,3 млрд пасс.-километров.

### *Связь*

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в январе-сентябре 2021 г. составил 1290,1 млрд рублей и по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. увеличился на 2,7% (в сопоставимых ценах).

### *Торговля*

Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 3410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 35096,8 млрд рублей, или 107,5%.

В ноябре 2021 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в ноябре 2020 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В ноябре 2021 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торговым организациям увеличились по сравнению с октябрем 2021 г. на 1,2% (в сопоставимых ценах), с ноябрем 2020 г. - в 1,4 раза.

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 9,2% против 6,7% в ноябре 2020 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 45,9%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская,

женская и детская одежда (13,6%), компьютеры (6,5%), обувь (5,9%), бытовые электротовары (5,0%).

Оборот оптовой торговли в ноябре 2021 г. составил 10608,1 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 98003,6 млрд рублей, или 109,7%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,5% оборота оптовой торговли.

#### *Потребительские цены*

В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

#### *Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2021 г. составил 101,1%, с начала года - 108,2% (в ноябре 2020 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В ноябре 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в ноябре 2020 г. - на 1,3%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2021 г. выросли на 0,8% (в ноябре 2020 г. - на 0,1%).

#### *Уровень жизни населения*

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в октябре 2021 г. составила 54649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%).

Пенсии. В ноябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15847 рублей и по сравнению с ноябрем 2020 г. увеличился на 5,3%.

#### *Занятость и безработица*

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В ноябре 2021 г. 3,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

## Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2021 г. составила 145,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 482,4 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,26%). Миграционный прирост на 39,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-октябре 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 75 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-октябре 2020 г. - в 1,4 раза), в 66 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

## Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 8,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 20.12.2021 г. (Информация Банка России от 17.12.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

### *Выходы:*

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 106,4%.
- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,3%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 788,3 млрд рублей, в январе-ноябре 2021 г. - 7263,7 млрд рублей
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2021 г. составил 1035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 9240,4 млрд рублей, или 105,5%.
- Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5203,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2417,2 млрд, автомобильного - 261,4 млрд, морского - 39,0 млрд, внутреннего водного - 63,6 млрд, воздушного - 8,2 млрд, трубопроводного - 2414,0 млрд тонно-километров.
- Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2021 г. составил 403,0 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 97,2 млрд, автомобильного - 81,0 млрд, воздушного 224,3 млрд пасс.-километров.

- Объем услуг в сфере телекоммуникаций в январе-сентябре 2021 г. составил 1290,1 млрд рублей и по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. увеличился на 2,7% (в сопоставимых ценах).
- Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 3410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 35096,8 млрд рублей, или 107,5%.
- Оборот оптовой торговли в ноябре 2021 г. составил 10608,1 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 98003,6 млрд рублей, или 109,7%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,5% оборота оптовой торговли.
- В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.
- Заработка плата. Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в октябре 2021 г. составила 54649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%).
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2021 г. составила 145,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 482,4 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,26%). Миграционный прирост на 39,9% компенсировал естественную убыль населения.
- Ставка рефинансирования составляет 8,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 20.12.2021 г. (Информация Банка России от 17.12.2021 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 ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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

### *Промышленность*

Индекс промышленного производства в январе–ноябре 2021 года по сравнению с январем–ноябрем 2020 года составил 107,3%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе–ноябре 2021 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 78,9% продукции в промышленности (В, С, D, E), а также по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (18,2%).

### *Строительство*

По виду деятельности "строительство" в январе–ноябре 2021 года объем работ составил 178,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–ноябрю 2020 года – 96,7%.

В январе–ноябре 2021 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 160 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры, отдельные виды которых представлены в таблице. Ввод в действие жилых домов в январе–ноябре 2021 года составил 3315,5 тыс. м<sup>2</sup>, что в 1,6 раза больше, чем в январе–ноябре 2020 года.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–ноябре 2021 года являются Всеволожский район – 1394,7 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 50,4% приходится на индивидуальное жилищное строительство, Ломоносовский район – 568,9 тыс. м<sup>2</sup> – 69,7% ИЖС.

### *Транспорт*

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–ноябре 2021 года составил 203,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–ноябрем 2020 года на 10,0%.

### *Связь*

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–ноябре 2021 года составил 1,9 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–ноябрем 2020 года на 3,6%.

### *Сельское хозяйство*

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе–ноябре 2021 года составил 93,1 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января–ноября 2020 года уменьшился на 1,3% (годом ранее наблюдалось снижение на 0,7%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 70,8 млрд. рублей (на 1,3% меньше).

### *Торговля*

Оборот оптовой торговли в январе–ноябре 2021 года составил 629,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в ноябре 2021 года – 62,0 млрд. рублей, что на 3,2% меньше, чем в ноябре 2020 года.

Оборот розничной торговли в январе–ноябре 2021 года составил 512,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,7% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в ноябре 2021 года, соответственно, 47,8 млрд. рублей (на 8,0% больше).

#### *Потребительские цены*

В январе–ноябре 2021 года индекс потребительских цен составил в Ленинградской области 106,1%.

#### *Цены производителей*

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 года по сравнению с сентябрем 2021 года составил 101,0%.

#### *Занятость и безработица*

В октябре 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 392 тыс. человек. В структуре работающих 96,4% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,7% и по договорам гражданско-правового характера – 1,9% от общего числа работающих.

К концу ноября 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 7,1 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 5,1 тыс. человек, в том числе 3,8 тыс. человек получали пособие по безработице.

В ноябре 2021 года статус безработного получили 1,2 тыс. человек (на 2,0 тыс. человек или в 2,7 раза меньше, чем в ноябре 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в ноябре 2021 года были на 1,5 тыс. человек или в 3,6 раза меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года, и составили 0,6 тыс. человек.

На конец ноября 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% к численности рабочей силы, на конец ноября 2020 года – 3,2%.

#### *Заработка плата*

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2021 года, составила 51961 рубль. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2021 года составила 100,4% к уровню сентября 2021 года и 101,0% – к уровню октября 2020 года.

#### *Демографическая ситуация*

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 ноября 2021 года составила 1905,4 тыс. человек (в том числе городское – 1281,5 тыс. человек, сельское – 623,9 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 12,7 тыс. человек или на 0,7%.

Рост численности населения в январе–октябре 2021 года произошел за счет миграционного прироста. Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 81%.

#### *Уровень жизни населения*

Объем денежных доходов населения в январе–сентябре 2021 года сложился в размере 594,7 млрд. рублей, в III квартале 2021 года – 218,6 млрд. рублей. В реальном выражении денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, возросли на 4,2% и 8,3% соответственно.

Денежные расходы населения в январе-сентябре 2021 года составили 597,1 млрд. рублей, в III квартале 2021 года – 216,9 млрд. рублей и в номинальном выражении увеличились на 15,5% и 16,0% соответственно.

*Выводы:*

- Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2021 года по сравнению с январем-ноябрем 2020 года составил 107,3%.
- По виду деятельности "строительство" в январе-ноябре 2021 года объем работ составил 178,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю-ноябрю 2020 года – 96,7%.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2021 года составил 203,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2020 года на 10,0%.
- Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2021 года составил 1,9 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем-ноябрем 2020 года на 3,6%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе-ноябре 2021 года составил 93,1 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января-ноября 2020 года уменьшился на 1,3% (годом ранее наблюдалось снижение на 0,7%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 70,8 млрд. рублей (на 1,3% меньше).
- Оборот оптовой торговли в январе-ноябре 2021 года составил 629,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в ноябре 2021 года – 62,0 млрд. рублей, что на 3,2% меньше, чем в ноябре 2020 года.
- В январе-ноябре 2021 года индекс потребительских цен составил в Ленинградской области 106,1%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 года по сравнению с сентябрем 2021 года составил 101,0%.
- В октябре 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 392 тыс. человек. В структуре работающих 96,4% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,7% и по договорам гражданско-правового характера – 1,9% от общего числа работающих.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2021 года, составила 51961 рубль. Реальная начисленная заработка плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2021 года составила 100,4% к уровню сентября 2021 года и 101,0% – к уровню октября 2020 года.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 ноября 2021 года составила 1905,4 тыс. человек (в том числе городское – 1281,5 тыс. человек, сельское – 623,9 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 12,7 тыс. человек или на 0,7%.

- Объем денежных доходов населения в январе-сентябре 2021 года сложился в размере 594,7 млрд. рублей, в III квартале 2021 года – 218,6 млрд. рублей. В реальном выражении денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, возросли на 4,2% и 8,3% соответственно.

### 9.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <https://www.ibgroup.ru>, <https://www.dp.ru/>, <https://spb.arendator.ru/>  
 Торговая недвижимость<sup>5</sup>

Прирост торговых площадей по итогам 2 квартала 2021 г. отсутствовал. Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 342,53 кв. м на одну тысячу человек).

Летом прошлого года торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить показатели 2019 г. или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью и частично — в июне этого года, очевидно, не улучшил ситуацию. По мнению экспертов, восстановление рынка займет от полутора до двух лет при наиболее благоприятном сценарии.

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



Рисунок 6. Объем предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге

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

Заполняемость для торговых комплексов на конец второго квартала 2021 года составляла до 90,3%. Наименее заполнены районные торговые центры, крупные и популярные объекты пострадали меньше всего. Наиболее востребованы встроенные помещения до 100 кв. м, наименее — свыше 500 кв. м. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды.

<sup>5</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2021/2Q/2021\\_2\\_torgovaya.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/2Q/2021_2_torgovaya.pdf)



Рисунок 7. Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга

Ставки на торговых объектах практически не меняются. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец второго квартала 2021 г. составляет до 2760–3260 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600–700 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,6–136,6 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 870–1170 руб./кв. м в мес.

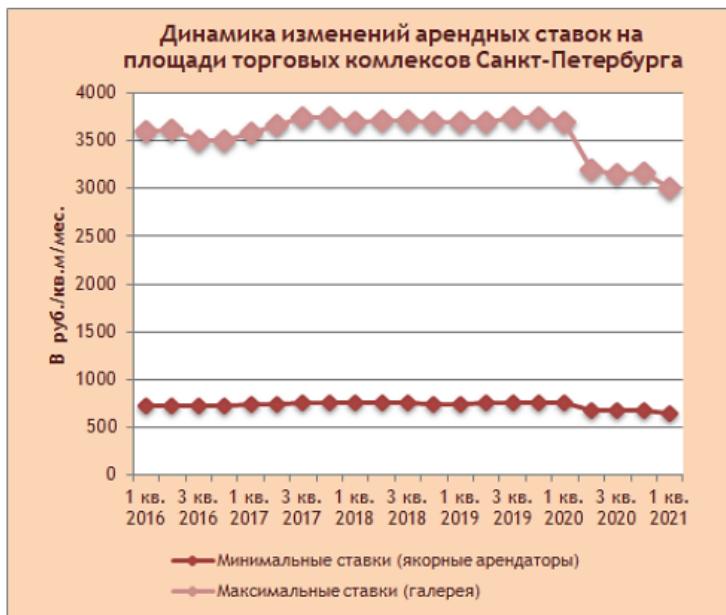


Рисунок 8. Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга

На сегодня всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку частично ограничения до сих пор остаются в силе. Заполняемость торговых центров 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.

Во втором квартале 2021 г. произошла одна крупная сделка по продаже торгового объекта в рамках процедуры банкротства: здания автосалона на Придорожной ал., 8 (13,4 тыс. кв.м). Сумма сделки составила 313 млн руб. (ок. 23,36 тыс. руб./кв. м).

Также: одна крупная сделка по аренде торговых помещений площадью 1,21 тыс. кв. м в ТРЦ «Рио» (ул. Фучика, 2), экспертная оценка величины арендной платы — 800— 900 руб./кв. м. Новых крупных торговых объектов введено не было.

Были заявлены два проекта торговых или многофункциональных комплексов, предусматривающих в том числе торговые площади; например: торгово-развлекательный комплекс в Мурино, на Охтинской ал., площадью 24,2 тыс. кв. м с открытым паркингом. В целом интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, однако данный сегмент рынка коммерческой недвижимости уже некоторое время назад 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.

За первый квартал 2021 г. спрос на аренду коммерческой недвижимости в Петербурге вырос на 17%, на 6% – за год. Покупать площади стали на 4% чаще с начала 2021 года и на 18% – с прошлого года.

Посещаемость торговых центров начала постепенно восстанавливаться с конца 2020 года. По итогам первого полугодия 2021 года фиксируется восстановление показателя посещаемости до уровня конца 2019- начала 2020 года.

В целом с конца 2020 года уровень вакансии по рынку вырос незначительно: рост составил не более 1,8 пп. На текущий момент средневзвешенный уровень вакансии на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга составляет 6% (по данным компании IPG.Estate).

Фактически, это означает, что сильного оттока арендаторов не произошло, что было связано с политикой арендодателей, которые предоставляли своим арендаторам скидки на аренду и рассрочки.

По итогам первого полугодия 2021 года ставки аренды существенным образом не изменились и остались на уровне конца 2020 года.<sup>6</sup>

### Тенденции и ожидания рынка торговой недвижимости<sup>7</sup>

Согласно данным исследованиям компании IPG.Estate по итогам 2021 года рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга увеличится на 95 500 кв.м<sup>8</sup>.

В высокой степени готовности находятся проекты ТРК «Спутник» общей площадью 60 тыс. кв. м и вторая очередь Fashion House Outlet общей площадью 4,5 тыс. кв.м.

<sup>6</sup> <https://asninfo.ru/analytics/1071-obzor-rynka-torgovoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-po-itogam-1-polugodiya-2021-goda>

<sup>7</sup> <https://www.colliers.com/ru-ru/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>

<sup>8</sup> <https://rgud.ru/documents/IPG-obzor2-1-polugodie-2021.pdf>

Число новых проектов в Санкт-Петербурге остается ограниченным. В то же время город продолжает активно развиваться и застраиваться, что будет способствовать реализации новых единичных качественных проектов. Мы ожидаем серьезного роста вакантных площадей в наименее качественных торговых центрах либо ротации арендаторов в пользу частных предпринимателей. На фоне роста онлайн-торговли и выхода брендов на ключевые маркетплейсы всё больше внимания управляющие торговых сетей будут уделять качеству и трафику торговых центров, где расположены онлайн-магазины.

Управляющие компании торговых центров в 2021 г. будут больше задумываться о способах поддержки конкурентоспособности. Больше внимания будет уделяться маркетингу и мероприятиям, направленным на привлечение и удержание посетителей.

Сокращение программ развития международных сетей, особенно в части fashion-арендаторов, даст возможность локальным, российским брендам заявить о себе в онлайн-пространстве — как в стрит-ритейле, так и в торговых центрах. Мы ожидаем прироста нового спроса с этой стороны. Что касается общественного питания, несмотря на угрозу очередных ограничительных мер, рынок продолжает развиваться, и мы ожидаем, что концепции фуд-холлов и других современных концепций общепита продолжат свое развитие в Санкт-Петербурге.

#### *Офисная недвижимость<sup>9</sup>*

Во втором квартале 2021 г. новых офисных объектов введено не было. Эксперты прогнозируют вывод на рынок до 500 тыс. кв. м. новых площадей в 2021 году, однако по итогам первого полугодия эта цифра представляется нереалистичной. Также снизилось число новых проектов в сфере офисной недвижимости, за исключением коворкингов.

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец 2 квартала 2021 г. по-прежнему составляет ок. 3 805 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 706,71 кв. м на 1 тысячу человек).

Чистое поглощение осуществляется за счёт площадей в существующих объектах.

Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, многие сетевые операторы переключили своё внимание на этот формат. Более половины предложения приходится на небольшие коворкинги (менее 500 кв. м).

---

<sup>9</sup> [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2021/2Q/2021\\_2\\_ofisnaya.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/2Q/2021_2_ofisnaya.pdf)



Рисунок 9. 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 2 квартала 2021 г. составляет 87%, для класса В — 83%. Примерно четверть свободных офисов находится в Центральном районе. А наиболее востребована - Петроградская сторона.

Самыми активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора и сектора информационных технологий.

Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, активность на офисном рынке ещё есть: сделки продолжают заключаться. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 300—500 кв. м и свыше 1 тыс. кв. м.

На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, рост предложения таких объектов сейчас опережает увеличения спроса. Поскольку для операторов коворкинги в настоящий момент выглядят наиболее надёжным вложением, рост проектов коворкингов оказался взрывным.

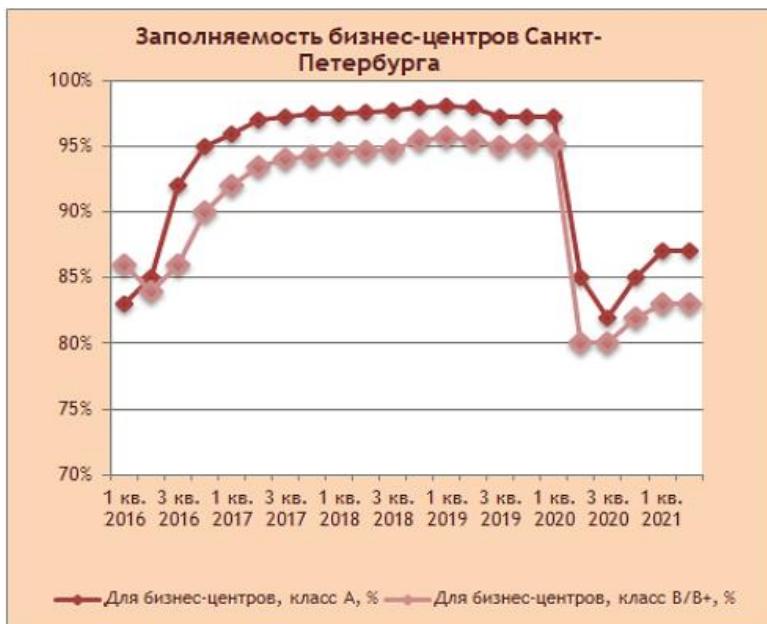


Рисунок 10. Динамика заполняемости бизнес-центров Санкт-Петербурга

Средний уровень ставок для бизнес-центров практически перестал снижаться. На конец квартала в среднем по рынку ставки составляют 1410- 1610 руб./кв. м в мес. для класса А и 1040-1240 руб./кв. м для класса В и В+. Усилия арендаторов в настоящее время сосредоточены на пересмотрах действующих договоров, однако большинство управляемых не готовы снижать ставки.

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета прошлого года. Причём цены сразу же скользнули вниз к новому равновесному уровню. Сейчас снижение всё ещё продолжается, но его темпы уже едва заметны. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,1-111,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 720-820 руб./кв. м в мес.

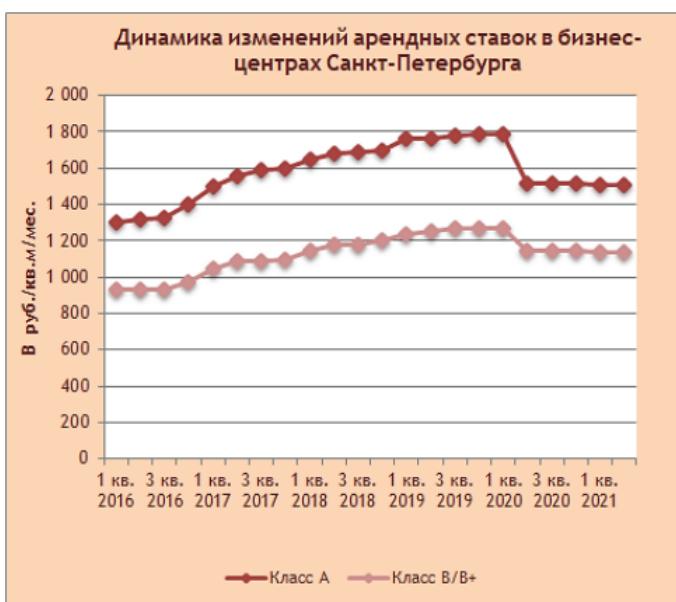


Рисунок 11. Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга

На фоне общего падения рынка недвижимости в 2020 году в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, но не только, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости единственный сохранял некоторую активность. После снятия основных ограничений начала появляться информация о новых проектах офисных объектов; однако это оживление продолжалось недолго, и по итогам второго квартала 2021 г. офисный рынок снова уступил гостиничному по числу новых проектов.

Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в первом квартале 2021 г. состоялись две относительно крупные сделки по продаже офисной недвижимости. Самая значительная — продажа двух отдельно стоящих зданий на Миллионной ул. общей площадью 26 тыс. кв. м для реконструкции под бизнес-центры. Экспертная оценка суммы сделки — 3,5-4,0 млрд. руб. (135-155 тыс. руб./кв. м). Во втором квартале 2021 г. состоялись пять относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости. Самая заметная: продажа БЦ «Технополис» на Пулковском шос., общей площадью 14,4 тыс. кв. м; экспертная оценка суммы сделки — 1,5—1,7 млрд. руб. с учётом дополнительного актива — свободного земельного участка рядом, достаточного по площади для возведения ещё одного объекта общественно-деловой застройки.

В первом квартале 2021 г. состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости, в том числе аренда 4 тыс. кв. м в БЦ «Сенатор» (класс В+, 10,9 тыс. кв. м, ранее — креативное пространство «Ткачи») на наб. Обводного кан., 60. Ставки на объекте от 1 500 до 2 000 руб./кв. м в мес. Во втором квартале 2021 г. состоялись также две относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости; в том числе: аренда 1,88 тыс. кв. м в БЦ «Гайот» (класс В, 15 тыс. кв. м) на ул. Проф. Попова, 23. Ставки на объекте установлены в среднем от 1000 до 1150 руб./кв. м в мес.

Новых офисных объектов введено не было. С января по март 2021 г. появилась информация о девяти проектах офисных и многофункциональных объектов. Например, проект строительства на территории советского завода «Буммаш» (Лиговский пр., 60–62) многофункционального пространства общей площадью 61 тыс. кв. м, включая три бизнес-центра класса А. Также представлен проект реконструкции здания Канатного цеха с водонапорной башней под бизнес-центр на Московском пр., 158. Проект предусматривает строительство застеклённого атриума, сохранение и восстановление исторических фасадов и конструктивных решений Канатного цеха. В мае 2021 г. появилась информация об одном проекте, связанном с офисной недвижимостью: реконструкции здания «Гипрорыбфлот» (2,93 тыс. кв. м) на Инструментальной ул., 8, под бизнес-центр, включая коворкинг 545 кв. м, и с благоустройством внутреннего двора.

Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать тенденции 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. Прошлый год прошёл под знаком переоценки отношения к офисным форматам и сложившимся и новым форматам работы. Предполагается, что удалённая работа, гибкие графики, необходимость оптимизации офисных пространств приведут к развитию гибридных форматов, переоборудованию текущих офисов, расцвету коворкингов. Некоторые эксперты заявляют, что около половины офисов в итоге

окажутся невостребованными. В первом полугодии 2021 г. уже открылось 10 объектов общей вместимостью 1,5 тыс. рабочих мест. Но как было отмечено выше, в настоящее время спрос на коворкинги перестал поспевать за резко выросшим предложением. Пока же их заполняемость составляет ок. 70%.

В настоящее время рынок коворкингов представлен в основном сетевыми операторами (ок. 65% существующих проектов). Наибольшая доля приходится на сети «Page» и «Практик». Территориально большинство коворкингов пока расположено в историческом центре, однако уже существуют проекты по развитию подобных пространств в спальных районах.

Восстановление рынка офисной недвижимости экспертами ожидается не ранее 2022 г.

| Предмет сделки  | Дата    | Покупатель / Арендатор    | Сумма сделки / арендная ставка                                 |
|---|---------|---------------------------|--|
| Сделки по продаже   |         |                           |  |
| Здание телефонной станции под реконцепцию под МФК (ул. Некрасова, 3-5; 7,5 тыс. кв.м) | январь  | "Отели Северной Пальмиры" | Экспертная оценка: 450-458 млн руб. (ок. 60-65 тыс. руб./кв.м) |
| Два ОСЗ под реконструкцию под бизнес-центры (Миллионная ул., 5 и 6; 26 тыс. кв.м)     | февраль | "Империя"                 | Экспертная оценка: 3,5-4,0 млрд руб. (135-155 тыс. руб./кв.м)  |
| Сделки по аренде  |         |                           |  |
| 0,56 тыс. кв.м в БЦ "Державинский, 5" (Державинский пер., 5б; 5,5 тыс. кв.м; В+)      | январь  | "Спецпроект"              | Средний уровень ставок в БЦ: 1500 руб./кв.м в мес.             |
| 4 тыс. кв.м в БЦ "Сенатор" (наб. Обводного кан., 60; 10,09 тыс. кв.м; В+)             | март    | "Совкомбанк Страхование"  | Уровень ставки в БЦ: 1500-2000 руб./кв.м в мес.                |
| 1,09 тыс. кв.м в БЦ "Red Cadet" (ул. Красного Курсанта, 25; 8 тыс. кв.м; В)           | март    | "Murano Software"         | Средний уровень ставок в БЦ: 1300 руб./кв.м в мес.             |

Рисунок 12. Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 1 квартале 2021 г.

| Предмет сделки   | Дата   | Покупатель / Арендатор       | Сумма сделки / арендная ставка  |
|--|--------|------------------------------|---|
| Сделки по продаже  |        |                              |   |
| ОСЗ офисного назначения (б. Морская ул., 29; 2,087 тыс. кв. м)                                     | апрель | "БТК Девелопмент"            | Итог аукциона – 402,009 млн руб. (ок. 192,7 тыс. руб./кв. м)            |
| 7,4 тыс. кв. м в здании офицерских казарм Измайловского полка (Измайловский пр., 2А; 13 тыс. кв.м) | апрель | "Символ"                     | Итог аукциона – 351 млн руб. (ок. 47,4 тыс. руб./кв. м)                 |
| ОСЗ офисного назначения (Инженерная ул., 9; 3,2 тыс. кв. м)  | май    | "ТоннельГеоСтрой"            | Экспертная оценка – 575–610 млн руб. (ок. 180–190 тыс. руб./кв. м)      |
| ОСЗ универсального коммерческого назначения (Выборгская наб., 53А; 1,4 тыс. кв. м)                 | май    | "Трегори Карс, Отдел Продак" | Итог аукциона – 114 млн руб. (81,4 тыс. руб./кв. м)                     |
| БЦ "Технополис" (Пулковское шос., 40/4; 14,14 тыс. кв. м; класс А) плюс участок 46 тыс. кв. м      | июнь   | "Стерх"                      | Экспертная оценка – 1,5–1,7 млрд руб. с учётом допактива в виде участка |
| Сделки по аренде   |        |                              |   |
| 0,95 тыс. кв. м в БЦ "Лада" (пр. Энергетиков, 3А; 10 тыс. кв. м; класс В+)                         | май    | "Belka Games"                | Уровень ставок – 1200–1500 руб./кв. м в мес.                            |
| 1,88 тыс. кв. м в БЦ "Гайот" (ул. Проф. Попова, 23; 15 тыс. кв. м; класс В)                        | май    | "Solantec"                   | Уровень ставок – 1000–1150 руб./кв. м в мес.                            |

Рисунок 13. Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 2 квартале 2021 г.

В начале 2021 года появилась информация о новых проектах офисных или многофункциональных объектов.

| Наименование, местоположение                     | Описание     | Инвестор / девелопер     | Технические характеристики  | Дата обновления | Дата ввода          |
|--|--------------|--------------------------|---|-----------------|---------------------|
| Московский пр., 15Б                              | Бизнес-центр | "Fort Group"             | Реконструкция исторического здания и пристройка 9-этажного корпуса бизнес-центра с фуд-холлом, общая площадь – ок. 25 тыс. кв.м, площадь участка – 11 тыс. кв.м.  | январь          |                     |
| 25-я линия В.О., 6                               | Бизнес-центр | "Sett Group"             | Реконструкция здания Канатного цеха с водонапорной башней под бизнес-центр с сохранением и/или восстановлением исторических фасадов и конструктивных решений, а также организацией атриума со стеклянным фонарём и возведением пристройки за пределами территории объекта культурного | январь          |                     |
| двор Владимира пассажа, ул. Рубинштейна, 28      | МФК          | "ПО 'ТОК'"               | Снос исторических флигелей и строительство двух объектов, в т.ч. МФК с офисными помещениями, 1,1 тыс. кв.м  | январь          |                     |
| Лиговский пр., 60-62                             | МФК          | "EKE Group"              | Проект строительства на территории завода "Буммаш" объектов площадью 61 тыс. кв.м, включая 3 бизнес-центра класса А (47 тыс. кв.м). Величина инвестиций – 120 млн евро  | январь          | 1 этап – 1 кв. 2023 |
| участок между пр. Шаумяна и Малниторской ул.     | МФК          | "SRV"                    | Проект строительства 5 офисных зданий, с включением функции апартаментов, общей площадью 133 тыс. кв.м  | февраль         |                     |
| наб. Обводного кан., 118                         | Бизнес-центр | "УМ 67"                  | Реконструкция памятника конструктивизма под бизнес-центр, площадь офисных помещений – 6,5 тыс. кв.м, ресторан, минимаркет   | февраль         |                     |
| Бизнес-парк "Полюстрово", Свердловская наб., 38Е | Бизнес-центр | "УК 'Теорема'"           | Деловой комплекс класса А: БЦ "Феррум I", 9,9 тыс. кв.м, срок – 3 кв. 2021 г., ставки – от 2200 руб./кв.м в мес.; "Феррум II", 33,2 тыс. кв.м, срок сдачи – 2023 г. Сумма инвестиций – 4 млрд руб.  | февраль         | 3 кв. 2021 и 2023   |
| "Авиор Тауэр-1", вблизи аэропорта "Пулково"      | Бизнес-центр | "Атмосфера" ("Warimpex") | 18 тыс. кв.м, 10 этажей, класс А, сертификация LEED   | февраль         |                     |
| угол Богатырского пр. и пр. Испытателей          | МФК          | "Мегалит – Охта Групп"   | Многофункциональный центр на месте промышленных построек, 120 тыс. кв.м, 10-22 этажей: 45 тыс. кв.м – многоуровневый гараж на 1,3 тыс. м/м, 45 тыс. кв.м – бизнес-центр, 5 тыс. кв.м – торговля, также спортивно-оздоровительный центр, кафе и пр.                                    | март            |                     |
| Инструментальная ул., 8                          | Бизнес-центр | "Бест"                   | Реконцепция здания "Типографблот" (2,93 тыс. кв. м) под бизнес-центр в стиле лофт, включая коворкинг 545 кв.м; также с обустройством внутреннего двора под парковку, сезонное кафе иイベント-зону   | май             |                     |

Рисунок 14. Проекты на рынке офисной недвижимости

#### Тенденции и ожидания рынка офисной недвижимости

Общий объем рынка существенно не изменился и находится на уровне 2,7 млн кв.м.<sup>10</sup>

Важным сигналом по итогам первого полугодия является постепенное восстановление девелоперской активности. Ожидается, что очевидное оживление рынка приведет к тому, что девелоперы, занявшие выжидательную позицию в 2020 году, вернутся к планам реализации, таким образом, прирост рынка в ближайшие 2 года удовлетворит высокий уровень отложенного спроса.

Прирост нового предложения по итогам 2021 года составит 127 000 кв.м качественной офисной недвижимости, что станет рекордным показателем прироста спекулятивных проектов с 2017 года.

В 2022 г. ожидается ввод трех новых зданий в проекте «Невская Ратуша» (80 тыс. кв.м), ввод нового здания класса А в проекте «Аэропорт Сити» – «Авиор Тауэр» (18 300 кв.м). В 2023 году запланирован ввод БЦ «Феррум 2» в деловом квартале «Полюстрово» (33,2 тыс. кв.м); ввод БЦ на Московском, 115 (33 тыс. кв.м), а также завершение первого этапа строительства офисной недвижимости в рамках проекта San Gally Park от EKE Group (всего будет построено 3 БЦ общей площадью 47 тыс. кв.м).

В целом, поведение арендаторов вызывает оптимизм. С постепенным приростом качественного предложения экспертами ожидается реализация отложенного спроса в ближайшие полтора года и дальнейшее достижение баланса спроса и предложения в диапазоне 150-180 тысяч кв.м поглощения ежегодно.

Уровень вакантных площадей по итогам 6 месяцев 2021 года находится на уровне 6,4%. В сравнении с началом 2021 года уровень вакантных площадей сократился на 3,1 пп.

Таким образом, фиксируется восстановление уровня вакантных площадей до показателя конца 2019 года, то есть до начала пандемии COVID-19.

<sup>10</sup> <https://asninfo.ru/analytics/1064-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-po-itogam-1-polugodiya-2021-goda>

Уровень вакансии в классе А снизился на 2,9 пп и составляет 6,1% против 9% на начало года, уровень вакансии в классе В/В+ также снизился на 3 пп и составляет 6,5% против 9,5% на начало года.

По итогам 2021 года ожидается коррекция ставок аренды в сторону увеличения в диапазоне 5-7% за счет вывода на рынок новых качественных проектов.



Рисунок 15. Динамика ставок аренды и уровня вакансий на рынке офисной недвижимости

#### Стрит-ритейл и помещения свободного назначения<sup>11</sup>

В первом полугодии 2021 г. ситуация на основных торговых коридорах города начала возвращаться к докризисной. На это повлияло смягчение в январе-феврале 2021 г. введенных ранее коронавирусных ограничений: к весне общепит вновь смог работать круглосуточно, торговые центры — открыть фуд-корты и развлекательные объекты, театры и кинотеатры — увеличить заполняемость залов до 50%, а затем и до 75%.

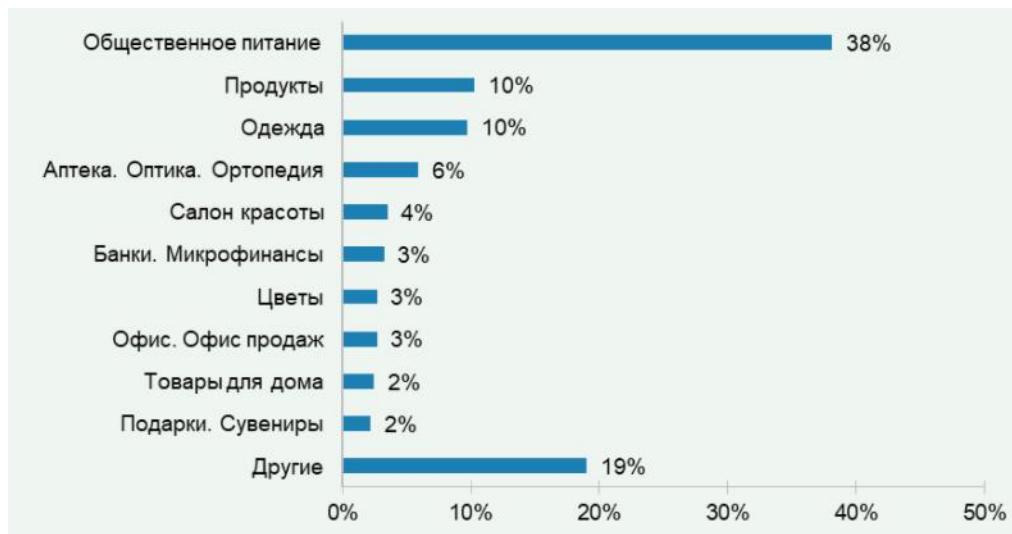
Очередное ужесточение защитных мер в начале лета еще не успело показать свой эффект к концу второго квартала 2021 г., в том числе благодаря текущему оживлению стрит-ритейла из-за роста туристического потока, направленного в Санкт-Петербург.

Совокупный объем площадей формата стрит-ритейл составил 527,5 тыс. кв. м. За первое полугодие 2021 г. 136 арендаторов разного профиля заняли пустующие помещения, освобожденные в период пандемии (без учета свободных помещений в 2021 г.). Наиболее востребованными были помещения площадью менее 100 кв. м (64% всех площадей на рынке).

В первом полугодии 2021 года было открыто на 26% больше объектов стрит-ритейла, чем закрыто. Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых арендаторов – 38% и 34% соответственно. За этот период было открыто 141 заведение общественного питания, что на 23% меньше, чем во втором полугодии 2020 года, однако на 45% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Закрылось за это время 101 заведение. Московские операторы общественного питания оценивают на высоком уровне гастрономический потенциал Петербурга для открытия новых ресторанных концепций. Так, на улицах

<sup>11</sup> <https://www.colliers.com/ru-ru/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>,  
<https://asninfo.ru/analytics/1080-v-pervom-polugodii-na-ulitsakh-peterburga-operatory-obshchestvennogo-pitaniya-uvelichili-kolichestvo>, <https://asninfo.ru/analytics/1092-spros-na-poisk-pomeshcheniya-na-glavnuykh-torgovykh-ulitsakh-goroda-operezhayet-kachestvennoye-predlo>

города открылись рестораны Sixty Four от Crocus Group, ресторан-бар RS20 от Bar Group, «Издательство», «Ципа Моя», «Чача Фокачча», HOBZ, а также анонсировано открытие нового проекта WHITE POINT. К значимым закрытиям точек общественного питания можно отнести ресторан MAMALIGA на Белинского ул., KFC и Pizza Hut на Гороховой ул., Porto Maltese на Старо-Невском пр-те, Чебугоом на Литейном пр-те.



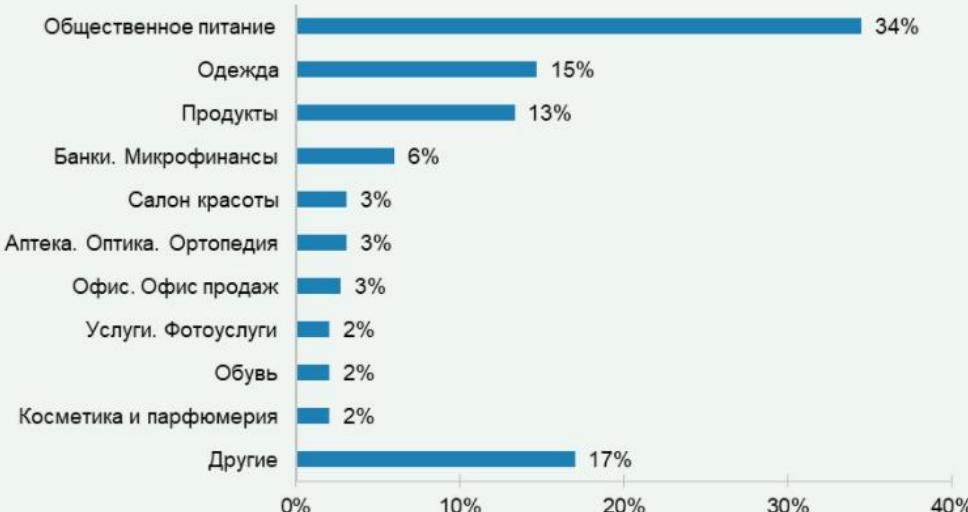
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Рисунок 16. Топ-10 профилей арендаторов, которые открывали помещения в 1 полугодии 2021 г.

Что касается фешн-операторов, то в первом полугодии 2021 года было открыто 36 магазинов одежды, это на 33% меньше, чем во втором полугодии 2020 года, однако на 3% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Количество закрытых магазинов одежды составило 54 объекта, это на 16% больше, чем открытых. Изменения в фешн-сегменте, в первую очередь, связаны с ротацией в премиальных локациях – на Невском пр-те, Большом пр-те П. С., Большой Конюшенной ул. Из интересных событий можно отметить, что немецкий бренд Philipp Plein анонсировал открытие магазина в помещении бывшего бутика ST-James на Невском пр-те, 150; магазин брендовой одежды премиум-класса Bogner на Старо-Невском пр-те арендовал часть помещений бутика Escada; бутик Loro Piana переехал в часть помещения закрытого Brioni.

К наиболее ожидаемым открытиям в I полугодии можно отнести открытия на Большом пр-те магазинов COS, &Other Stories, Anna Pekun, Weekend, а также магазинов товаров для дома – концепт-стора H&M HOME, Manders. Также переехали ритейлеры электроники Samsung и re:Store в новые помещения в этой же локации, увеличив торговую площадь своих магазинов.

Российские бренды усиливают свои позиции по присутствию на торговых коридорах города. Так, на Большой Конюшенной ул., по соседству с бутиком Prada, открылся фирменный магазин одежды 12 STOREEZ, здесь же открылся магазин All We Need, сменивший локацию с близкой к Старо-Невскому пр-ту на этот фешн-коридор.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Рисунок 17. Топ-10 профилей арендаторов, которые освобождали помещения в 1 полугодии 2021 г.

В сегменте банков и микрофинансов площадь занимаемых помещений сократилась за первое полугодие 2021 года ещё на 5,5% (6% в общей структуре арендаторов по городу), суммарно за год они уменьшили площади на 13,8%. Также салоны сотовой связи сократили площади на 7,7%, магазины аксессуаров – на 6,5%, операторы по предоставлению услуг (фото, ремонт и пр.) – на 6,2%.

Таблица 6. Данные о вакансии и ротации помещений стрит-ритейла<sup>12</sup>

| Торговый коридор                                     | Средний размер помещения, кв. м | Доля вакантных площадей (% от кв. м) | Изменение доли вакантных площадей | Ротация**, % | Лидирующий профиль арендаторов |
|--|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------------------------|
|  |                                 |                                      | 1П2021/2П2020, п.п.               |              |                                |
| Основные торговые коридоры центральных районов       | 137                             | 9,7 ▼                                | -2,4                              | 5,1 ▼        | Общественное питание           |
| Второстепенные торговые коридоры центральных районов | 107                             | 11,5 ▼                               | -1,4                              | 4,6 ▼        | Общественное питание           |
| Основные торговые коридоры спальных районов          | 85                              | 10,4 ►                               | 0                                 | 2,5 ▼        | Продукты                       |
| Пешеходные торговые коридоры                         | 97                              | 9,7 ▼                                | -3,0                              | 7,0 ▲        | Общественное питание           |

\*\*при расчёте ротации учитываются только занятые арендаторами помещения в сравниваемых периодах

Наибольший разрыв между текущей и допандемийной вакансией наблюдается на Невском проспекте, где к июлю 2021 г. зафиксировано в три раза больше свободных помещений, чем в начале 2020 г.

<sup>12</sup> <https://asninfo.ru/analytics/1092-spros-na-poisk-pomeshcheniya-na-glavnuykh-torgovykh-ulitsakh-goroda-operezhayet-kachestvennoye-predlo>

Источник: Colliers

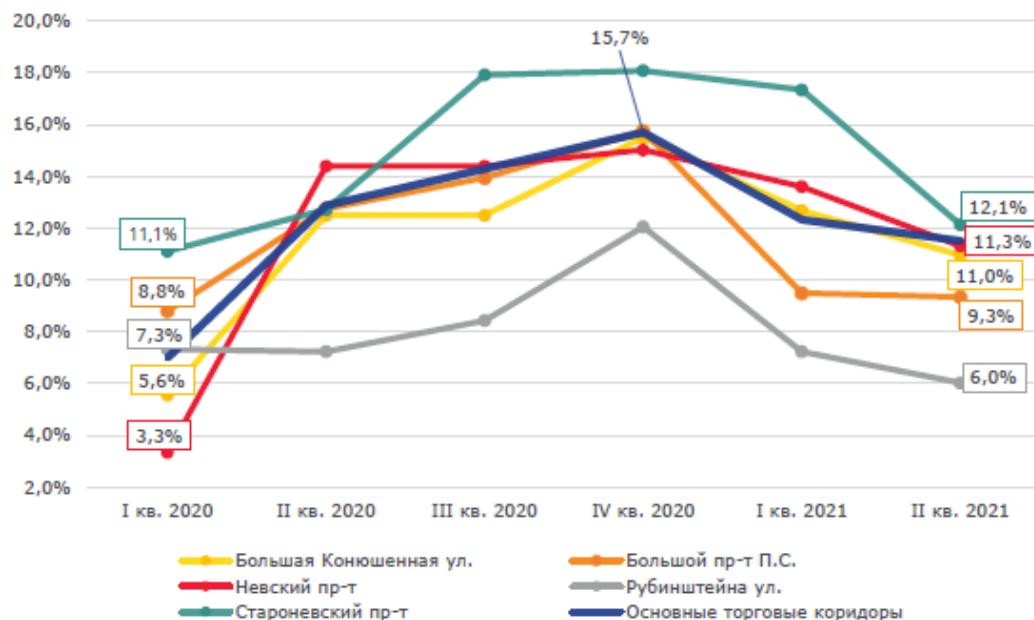


Рисунок 18. Динамика уровня вакантности Санкт-Петербург

Некоторые арендаторы, воспользовавшись ситуацией с освобождением помещений, смогли переехать либо открыть помещение в наиболее выгодной локации. В первом полугодии в сегменте стрит-ритейла наблюдалась высокая активность со стороны арендаторов. Новые помещения ищут финансовые организации, кофейни, аптеки. Появился спрос на те предложения, которые пустовали весь прошлый год, в связи с чем существенно уменьшилась вакантность площадей.

Постепенно возвращаются на центральные улицы магазины сувениров, что можно объяснить восстановливающейся туристической активностью.

Также эксперты заметили, что бренды одежды стали больше интересоваться помещениями стрит-ритейла чем раньше. Вероятно, это связано с тем, что пандемия серьёзно сказалась на проходимости в торговых центрах, где ситуация до сих пор не стабилизировалась. К тому же в отдельно стоящих помещениях можно выбирать разные графики и форматы работы магазина, что удобнее для арендаторов.<sup>13</sup>

Ставки аренды стабилизировались. Видимое понижение связано в первую очередь с изменением экспозиции — при уменьшении вакансии наиболее качественные помещения с интересным местоположением занимались в первую очередь. Поэтому более низкие относительно конца 2020 — начала 2021 гг. ставки можно объяснить снижением числа более дорогих экспонируемых помещений.

<sup>13</sup> [https://spb.arendator.ru/news/175891-strit-ritejl\\_peterburga\\_obcshepit\\_vosstanavlivaetsya\\_sfера\\_uslug\\_sokracshaet\\_ploshchadi/](https://spb.arendator.ru/news/175891-strit-ritejl_peterburga_obcshepit_vosstanavlivaetsya_sfера_uslug_sokracshaet_ploshchadi/)

Источник: Colliers

| Основные торговые коридоры | П1 2021 |       |        |
|----------------------------|---------|-------|--------|
|                            | Средняя | Мин.  | Макс.  |
| Невский пр-т               | 8 667   | 5 000 | 12 500 |
| Старо-Невский пр-т         | 2 005   | 1 500 | 3 700  |
| Большой пр-т П.С.          | н/д     | 1 500 | 2 500  |
| Большая Конюшенная ул.     | н/д     | 2 600 | н/д    |
| Рубинштейна ул.            | н/д     | 3 600 | н/д    |

Рисунок 19. Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения 100–200 кв. м, руб./кв. м в мес. без НДС

Наибольшее увеличение средней ставки аренды за I полугодие 2021 г. (на 9% – до 3 270 руб./мес./м<sup>2</sup>) отмечено на Большом пр-те П.С. ввиду популярности среди ритейлеров за счет открытий известных мировых брендов, и как следствие снижения объема свободных площадей на 25%. Также рост средних ставок зафиксирован на Рубинштейна ул. – в среднем на 6,1%, на Гороховой ул. – в среднем на 5,2%, на Большой Морской ул. и Малой Морской ул. за счет увеличения там туристического потока в летний сезон.

#### Тенденции и ожидания рынка стрит-ритейла

Второй квартал 2021 г. продолжил тенденции, наблюдавшиеся в январе-марте, и по результатам первого полугодия 2021 г. можно говорить о тренде на восстановление петербургского стрит-ритейла. Помимо послабления эпидемиологических ограничений важным драйвером стал значительный приток в Санкт-Петербург российских туристов. Этому способствовали жаркая погода в городе и отсутствие жестких антиковидных мер, как, например, в Москве.

Проходимость основных торговых коридоров и, как следствие, их привлекательность для арендаторов выросли также благодаря проведению в Петербурге ПМЭФ и Евро-2020.

По результатам первого полугодия 2021 г. заметен продолжающийся тренд на сокращение присутствия в стрите банков – с 2019 г. число их отделений на центральных улицах уменьшилось на 22%, с 40 до 31 точки. Тенденция перехода B2C-взаимодействия в онлайн продолжает оставаться серьезным драйвером оптимизации площадей.

В то же время в сегменте fashion-retail начинает прослеживаться обратная ситуация. Локальные марки, ранее функционирующие преимущественно в формате Instagram-магазинов, постепенно перебираются в офлайн, о чем говорит растущее число шоурумов. Один из возможных вариантов наращивания присутствия брендов на центральных улицах города – поп-ап-формат проектов, который уже набирает популярность в Москве.

В свою очередь, стрит-ритейл Санкт-Петербурга в 2021 году постепенно восстанавливает позиции, утраченные в период пандемии. Во 2-м полугодии эксперты прогнозируют небольшой рост вакантности, обусловленный завершением туристического сезона. Начиная с 2022 года вакантность будет стабильно снижаться и может достигнуть уровня

менее 10%. При этом запрашиваемые арендные ставки могут выйти на докризисное значение уже к концу 2021 года.<sup>14</sup>

#### 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. 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.

Покупателей коммерческой недвижимости на территории жилых комплексов стали интересовать более компактные лоты. Эксперты Arendator.ru указывают, что этот тренд — характерное явление периода пандемии. Вместе с тем, стоимость квадратного метра неуклонно растет.

#### Складская недвижимость<sup>15</sup>

За первые шесть месяцев 2021 г. в эксплуатацию было введено около 47,1 тыс. кв. м качественных складских площадей:

- распределительный центр международной сети магазинов FixPrice(35,6 тыс. кв. м) на территории индустриального парка «РНК Парк Шушары-3»;
- производственно-складской комплекс российского производителя ежедневников и деловой галантереи «Адъютант» (7,5 тыс. кв. м) на территории производственной зоны «Горелово»;
- два складских объекта (4 тыс. кв. м), реализованных компанией «Сириус» во Фрунзенском районе.

Нестабильная экономическая ситуация в совокупности с удорожанием рабочей силы и материалов для строительства привели к переносу части анонсированных проектов на 2022 г. По итогам года объем предложения пополнится на 200 тыс. кв. м, но это не окажет влияния на уровень вакантности — запланированные к вводу спекулятивные

<sup>14</sup> <https://asninfo.ru/analytics/1124-kak-budet-razvivatsya-rynek-kommercheskoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-v-2021-2022-godakh>

<sup>15</sup> [https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/warehouse-market-overview\\_stpetersburg\\_q2-2021\\_rus](https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/warehouse-market-overview_stpetersburg_q2-2021_rus)

площади уже заполнены более чем на 50%. Так, СК «Русич Шушары» займет компания «Эксклюзив», а новую очередь СК «Октавиан» — ритейлер «Галамарт».

**График 1**  
Объем ввода, новое строительство и уровень вакантных площадей в качественных объектах

Источник: Colliers

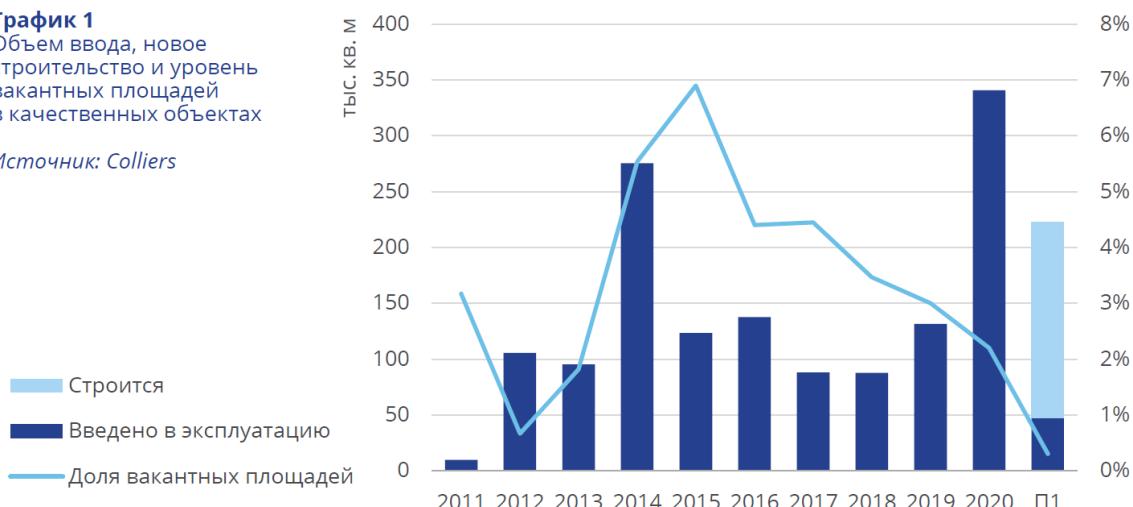


Рисунок 20. Объем ввода, новое строительство и уровень вакантных площадей в качественных объектах

Совокупный объем сделок по итогам первого полугодия 2021 г. оказался на уровне показателя прошлого года за аналогичный период и составил 167 тыс. кв. м. Сдерживающим фактором для роста числа сделок является дефицит предложения на рынке на фоне стабильного спроса.

Доминирующая доля спроса пришлась на торговые и дистрибуционные компании (77%), в частности — динамично растущий сегмент e-commerce («Яндекс. Маркет», Ozon, Wildberries и прочие). Компании данного профиля заинтересованы как в аренде крупных блоков, так и в строительстве распределительных центров площадью от 50 тыс. кв. м по всей России, включая Санкт-Петербург.

Крупнейшими сделками аренды с начала 2021 г. стала аренда маркетплейсом площадей сразу в нескольких складских комплексах — «Осиновая роща», «Терра Логистика» и «Троицкий» (31,7 тыс. кв. м), а также аренда федеральной розничной сетью магазинов «Галамарт» площадей в составе новой очереди СК «Октавиан», находящейся в стадии строительства (15,8 тыс. кв. м).

Структура спроса по профилям арендаторов за I полугодие 2021 г.

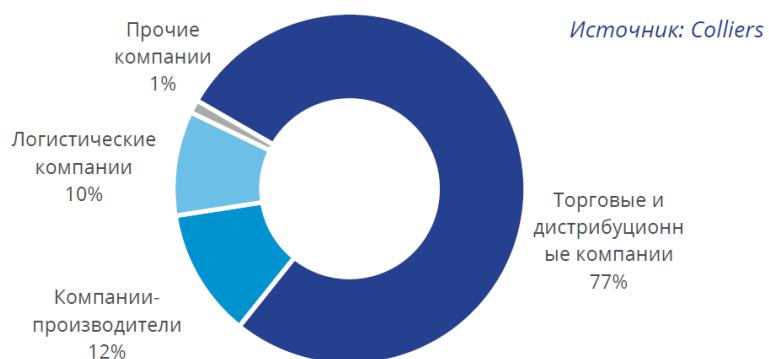


Рисунок 21. Структура спроса по профилям арендаторов за первое полугодие 2021 г.

За календарный год (с июня 2020 г. по июнь 2021 г.) средний показатель запрашиваемых ставок аренды в складах класса А увеличился на 3%, достигнув 4 600 руб./кв. м/год (ставки аренды не включают операционные расходы и НДС. Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют 950–1 350руб./кв.м/год.).

**График 4**  
Динамика запрашиваемых  
ставок аренды\*

Источник: Colliers

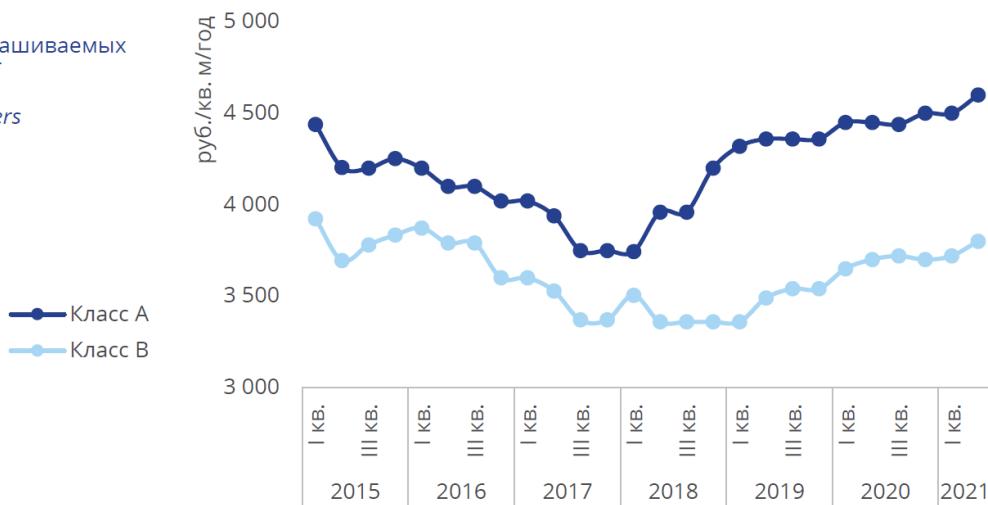


Рисунок 22. Структура спроса по профилям арендаторов за первое полугодие 2021 г.

При этом в комплексах класса А, отличающихся высокой оснащенностью и техническими характеристиками, а также расположенных в наиболее востребованных локациях, запрашиваемая ставка может достигать 4 800–5 000 руб./кв. м/год (ставки аренды не включают операционные расходы и НДС. Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют 950–1 350руб./кв.м/год.).

В классе В средний показатель запрашиваемых ставок аренды за год увеличился на 4% и составил 3 800 руб./кв. м/год (ставки аренды не включают операционные расходы и НДС. Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют 950–1 350руб./кв.м/год.). В то же время запрашиваемая ставка на объекты внутри города либо рядом с КАД может быть приближена к ставкам уровня класса А –4 000–4 200 руб./кв. м/год (ставки аренды не включают операционные расходы и НДС. Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют 950–1 350руб./кв.м/год.).

П1 2019 П1 2020 П1 2021

|   |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|
| Общий объем предложения, млн кв. м                          | 3,0   | 3,1   | 3,5   |
| Объем ввода, тыс. кв. м                                     | 74    | 24    | 47    |
| Общий объем сделок, тыс. кв. м                              | 161   | 171   | 167   |
| Доля вакантных помещений, %                                 | 3,8   | 2,9   | 0,3   |
| <b>Средняя запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*</b> |       |       |       |
| Класс А   | 4 360 | 4 450 | 4 600 |
| Класс В   | 3 490 | 3 700 | 3 800 |

\*Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

Источник: Colliers

Рисунок 23. Основные индикаторы рынка

#### Тенденции и ожидания рынка складской недвижимости

В условиях растущей себестоимости строительства девелоперов более заинтересован в создании проекта built-to-suit, нежели в строительстве спекулятивного объекта. Проекты built-to-suit в большей степени удовлетворяют специфическим требованиям будущих арендаторов и в то же время гарантируют инвестору стабильный cash-flow, когда договор аренды заключается на 10–15 лет.

В будущем девелоперская активность будет сосредоточена на создании проектов built-to-suit или на спекулятивных объектах с pre-let-контрактами — предварительными договорами с якорными арендаторами, заключенными еще на стадии проектирования объектов.

С начала 2021 г. в Санкт-Петербурге было продано более 37 га, где планируется строительство промышленных и складских объектов, как для собственных нужд, так и для сдачи в аренду. Появляются примеры реализации проектов самостоятельного строительства, что помимо прочего позволяет компаниям снижать издержки по сравнению с моделью built-to-suit, к примеру, российский интернет-ритейлер Wildberries приобрел около 17 га земли для строительства распределительного центра на 100 тыс. кв. м.

#### Цены предложений

Ниже приведены примеры предложений по продаже встроенных помещений свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

Таблица 7. 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     | Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ш. Красносельское, 6 | 95,6                 | 10 484 452                    | 109 670                                     | <a href="https://realty.yandex.ru/offer/4620359170786007657?source=serial_offers_item">https://realty.yandex.ru/offer/4620359170786007657?source=serial_offers_item</a> |
| 2     | Ленинградская область, Ломоносовский район, п. Новоселье, Красносельское шоссе      | 95,2                 | 10 367 280                    | 108 900                                     | <a href="https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076">https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076</a>         |

| №<br>п/п | Адрес  | Общая<br>площадь, кв.<br>м | Стоимость по<br>объявлению, руб. | Удельный<br>показатель<br>стоимости, руб. /<br>кв. м | Источник информации   |
|----------|--|----------------------------|----------------------------------|--|---|
| 3        | Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 7                                   | 118,1                      | 12 400 500                       | 105 000  | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/267740744/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/267740744/</a>   |
| 4        | Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 5                                   | 96,0                       | 10 560 000                       | 110 000  | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/264381203/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/264381203/</a>   |
| 5        | Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 7                                   | 95,6                       | 10 516 000                       | 110 000  | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/267740749/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/267740749/</a>   |
| 6        | Россия, Санкт-Петербург, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 3, 6-н    | 118,1                      | 12 105 250                       | 102 500  | <a href="https://cre.mirkvartir.ru/277062765/">https://cre.mirkvartir.ru/277062765/</a>   |
| 7        | Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, Новоселье, Питерский проспект, 7                      | 118,1                      | 12 276 495                       | 103 950  | <a href="https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265496#photo0411668555076">https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265496#photo0411668555076</a>   |
| 8        | Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, Адмиралтейская улица                                  | 118,3                      | 11 830 000                       | 100 000  | <a href="https://cre.mirkvartir.ru/277055593/">https://cre.mirkvartir.ru/277055593/</a>   |
| 9        | Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Красносельское ш. | 96,0                       | 8 150 000                        | 84 896   | <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96_m_2275797010">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96_m_2275797010</a> |
| 10       | Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, Адмиралтейская улица, 3                               | 133,4                      | 13 673 500                       | 102 500  | <a href="https://cre.mirkvartir.ru/277062954/">https://cre.mirkvartir.ru/277062954/</a>   |
| 11       | Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, Адмиралтейская улица                                  | 118,4                      | 11 840 000                       | 100 000  | <a href="https://cre.mirkvartir.ru/277056225/">https://cre.mirkvartir.ru/277056225/</a>   |
| 12       | Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 5                                   | 143,7                      | 20 118 500                       | 140 000  | <a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/249576723/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/249576723/</a>   |

1 кв. м. за помещения свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области находится в диапазоне от 84 896 до 140 000 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торги.

### 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);
- Тип входа (отдельный с улицы, общий с улицы, отдельный со двора, общий со двора, 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 8 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 |
| 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 2020 г.<sup>16</sup>, скидка на торги для свободного назначения при продаже находится в диапазоне 5,9-15,6%, при сдаче в аренду находится в диапазоне 5,0 – 14 %.

| Класс объектов  | Активный рынок |                      | Вес   |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                |                      |       |
| 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% |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                |                      |       |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)                            | 8,0%           | 4,2%                 | 11,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 8,7%           | 4,6%                 | 12,7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 8,2%           | 4,3%                 | 12,0% |
| 4. Стрит-ритейл   | 8,7%           | 4,4%                 | 13,1% |
| 5. Объекты свободного назначения  | 9,5%           | 5,0%                 | 14,0% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,7%          | 5,8%                 | 15,5% |

Рисунок 24. Значение скидки на торги на активном рынке

### 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).

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 потерь от недосбора арендной платы.

<sup>16</sup> Лейфер 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

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 ставки<sup>17</sup>.

*Выводы:*

- Прирост торговых площадей по итогам 2 квартала 2021 г. отсутствовал. Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 342,53 кв. м на одну тысячу человек).
- Заполняемость для торговых комплексов на конец второго квартала 2021 года составляла до 90,3%.
- Наиболее востребованы встроенные помещения до 100 кв. м, наименее — свыше 500 кв. м. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды.
- На сегодня всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку частично ограничения до сих пор остаются в силе. Заполняемость торговых центров 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.
- Во втором квартале 2021 г. произошла одна крупная сделка по продаже торгового объекта в рамках процедуры банкротства: здания автосалона на Придорожной ал., 8 (13,4 тыс. кв.м). Сумма сделки составила 313 млн руб. (ок. 23,36 тыс. руб./кв. м).
- Посещаемость торговых центров начала постепенно восстанавливаться с конца 2020 года. По итогам первого полугодия 2021 года фиксируется восстановление показателя посещаемости до уровня конца 2019- начала 2020 года.
- По итогам первого полугодия 2021 года ставки аренды существенным образом не изменились и остались на уровне конца 2020 года.
- Во втором квартале 2021 г. новых офисных объектов введено не было. Эксперты прогнозируют вывод на рынок до 500 тыс. кв. м. новых площадей в 2021 году, однако по итогам первого полугодия эта цифра представляется нереалистичной. Также снизилось число новых проектов в сфере офисной недвижимости, за исключением коворкингов.

---

<sup>17</sup> В.А. Вольнова Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода

- Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец 2 квартала 2021 г. составляет 87%, для класса В — 83%. Примерно четверть свободных офисов находится в Центральном районе. А наиболее востребована - Петроградская сторона. Самыми 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, активность на офисном рынке ещё есть: сделки продолжают заключаться. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 300—500 кв. м и свыше 1 тыс. кв. м.
- Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета прошлого года. Причём цены сразу же скользнули вниз к новому равновесному уровню. Сейчас снижение всё ещё продолжается, но его темпы уже едва заметны.
- В первом полугодии 2021 г. ситуация на основных торговых коридорах города начала возвращаться к докризисной. На это повлияло смягчение в январе-феврале 2021 г. введенных ранее коронавирусных ограничений: к весне общепит вновь смог работать круглогодично, торговые центры — открыть фудкорты и развлекательные объекты, театры и кинотеатры — увеличить заполняемость залов до 50%, а затем и до 75%.
- Совокупный объем площадей формата стрит-ритейл составил 527,5 тыс. кв. м. За первое полугодие 2021 г. 136 арендаторов разного профиля заняли пустующие помещения, освобожденные в период пандемии (без учета свободных помещений в 2021 г.). Наиболее востребованными были помещения площадью менее 100 кв. м (64% всех площадей на рынке).
- Постепенно возвращаются на центральные улицы магазины сувениров, что можно объяснить восстановливающейся туристической активностью.
- Ставки аренды стабилизировались. Видимое понижение связано в первую очередь с изменением экспозиции — при уменьшении вакансии наиболее качественные помещения с интересным местоположением занимались в первую очередь. Поэтому более низкие относительно конца 2020 — начала 2021 гг. ставки можно объяснить снижением числа более дорогих экспонируемых помещений.
- За первые шесть месяцев 2021 г. в эксплуатацию было введено около 47,1 тыс. кв. м качественных складских площадей.
- Нестабильная экономическая ситуация в совокупности с удорожанием рабочей силы и материалов для строительства привели к переносу части анонсированных проектов на 2022 г. По итогам года объем предложения пополнится на 200 тыс. кв. м, но это не окажет влияния на уровень вакантности — запланированные к вводу спекулятивные площади уже заполнены более чем на 50%. Так, СК «Русич Шушары» займет компания «Эксклюзив», а новую очередь СК «Октавиан» — ритейлер «Галамарт».
- Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области находится в диапазоне от 84 896 до 140 000 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.

- По данным справочника оценщика недвижимости 2020 г.<sup>18</sup>, скидка на торг для свободного назначения при продаже находится в диапазоне 5,9-15,6%, при сдаче в аренду находится в диапазоне 5,0 – 14 %.

---

<sup>18</sup> Лейфер 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

---

## 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) иенной 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 «сверх улучшенной».

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

К третьей группе принципов относятся:

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

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

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

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 справедливой стоимости.

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

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, а также исходя из технических особенностей оцениваемых нежилых помещений, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объектов оценки следующие виды использования:

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

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

Использование объектов оценки под производственно-складские цели затруднено, так как оцениваемое помещение не обладают соответствующими мощностями, необходимыми для организации современного производственно-складского процесса. Кроме того, оцениваемые помещения расположены в зданиях, объемно-планировочные исполнение которых, не соответствуют производственно-складскому использованию. Планировка производственно-складских объектов должна выполняться с учетом возможности операций с крупногабаритными грузами и большими объемами сырья. Таким образом, оцениваемые помещения нецелесообразно использовать под производственно-складскую функцию. Физических характеристик, накладывающих ограничения на использование оцениваемого нежилого помещения под другие рассматриваемые цели, Оценщиком не обнаружено.

**Вывод:** для объектов оценки физически возможными являются вариант использования объектов в качестве жилых, офисных и торговых помещений.

***Юридическая правомочность.***

Согласно предоставленным выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости назначение встроенных помещений - нежилые, 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 объекты недвижимости будет приносить доход при сдаче их в аренду. При этом основным условием будет то, что арендаторы будет нести все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемыми объектами, а арендодатель получает вознаграждение за пользование ими. Таким образом, все физически возможные и юридически допустимые варианты использования объектов недвижимости являются финансово оправданными при условии чистой аренды.

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

В данном случае объекты оценки располагаются на 1 этажах жилых домов ЖК «NEWПитер». Окружение объектов представлено жилой и общественно-деловой застройкой.

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная: остановки общественного транспорта расположены на удалении 50-160 м от объектов оценки; расстояние до ближайшей станции метрополитена г. Санкт-Петербург «Проспект Ветеранов» около 16 км. Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле Объектов – средняя, транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшим крупным транспортным магистралям – Красносельское шоссе – высокая.

На дату оценки, согласно предоставленной информации, оцениваемые помещения не используются, состояние – без отделки.

Учитывая перечисленные выше факторы, наиболее эффективное использование объектов будет использование их в качестве помещений свободного назначения, т. е. помещений необходимых для удовлетворения потребностей в социально-бытовых услугах и торговых объектах жителей жилого комплекса.

***Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве помещений свободного назначения.***

---

## 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 25 сентября 2014 года №611 обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

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

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

В некоторых случаях согласно 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, поэтажные планы, ведомость помещений и их площадей т. д.), которая в полном объеме не была предоставлена Оценщику;
- в случаях, когда объектом оценки выступает встроенное помещение, земельная составляющая затратного подхода также не может быть учтена с достаточной точностью;
- при применении затратного подхода невозможно провести корректировку на расположение помещения в здании, так как стоимость прав на землю распределяется между встроенными помещениями пропорционально их доле в общей площади здания, а доказать, что стоимость строительства 1 кв. м помещения на 1-м этаже, больше, чем, например, на 3-м невозможно.

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

**Вывод: Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода для определения справедливой стоимости оцениваемых нежилых помещений.**

#### ***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 нежилые помещения расположены на первых этажах в жилом комплексе, но при этом состояние помещений «без отделки». Сдача в аренду в текущем состоянии не представляется возможным, а, соответственно, и расчет методом капитализации. Расчет методом дисконтирования денежных потоков в сложившейся на момент оценки экономической ситуации (последствия пандемии COVID-19) 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

*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 сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

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

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

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

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объектов. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов - аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную 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, 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 встроенное помещение, расположенное в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области на первом этаже жилого дома.

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

В результате анализа наиболее эффективного использования объектов оценки Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве помещений свободного назначения. Объекты оценки представляют помещения площадью от 118,1 кв. м до 118,4 кв. м. Исходя из данных фактов Оценщик в качестве аналогов подбирал помещения площадью от 95 до 120 кв.м, без отделки, расположенные на первых этажах жилых домов гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

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

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

公社は、責任制限の「ロスエクスパートオーチンカ」

 ロシア、191187、サンクトペテルブルク市、ガングツカヤ通り6号、A棟、2H  
 番号7841394645、KPP 784101001、電話(812) 642 83 71

表9. 評価対象と類似対象の説明

| オブジェクトの特徴          | 評価対象   | オブジェクトの類似対象   |   |   |
|--------------------|--|---|---|---|
|                    |  | №1  | №2  | №3  |
| 情報源                |  | <a href="https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076">https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076</a> | <a href="https://cre.mirkvartir.ru/277055593/">https://cre.mirkvartir.ru/277055593/</a> | <a href="https://cre.mirkvartir.ru/277056225/">https://cre.mirkvartir.ru/277056225/</a> |
| 連絡情報               |  | 8-965 786-88-54   | 8-958-785-71-86   | 8-958-785-71-86   |
| 権利                 | 所有権  | 所有権   | 所有権   | 所有権   |
| 資金調達条件             | 市場   | 市場  | 市場  | 市場  |
| 取引条件               | 取引   | 提案  | 提案  | 提案  |
| 提案日                | 2022年2月  | 2022年2月   | 2022年2月   | 2022年2月   |
| アドレス               | サンクトペテルブルク州、ロモノソフスキー市、アニニンスク、アドミラルテイスク、ノボセリヤ、アドミラルテイスク、d.3 | サンクトペテルブルク州、ロモノソフスキー市、ノボセリヤ、ク拉斯ノセリヤ、d.6   | サンクトペテルブルク州、ロモノソフスキー市、ノボセリヤ、アドミラルテイスク、d.1   | サンクトペテルブルク州、ロモノソフスキー市、ノボセリヤ、アドミラルテイスク、d.3   |
| 地区                 | ロモノソフスキー   | ロモノソフスキー  | ロモノソフスキー  | ロモノソフスキー  |
| 場所の特徴              | 新しい多層集合住宅の建設地  | 新しい多層集合住宅の建設地   | 新しい多層集合住宅の建設地   | 新しい多層集合住宅の建設地   |
| 周辺環境               | 公共・商業・居住用の建築   | 公共・商業・居住用の建築  | 公共・商業・居住用の建築  | 公共・商業・居住用の建築  |
| 位置の特徴              | 州都心の近く   | 州都心の近く  | 州都心の近く  | 州都心の近く  |
| オブジェクトの種類          | 内蔵式の部屋   | 内蔵式の部屋  | 内蔵式の部屋  | 内蔵式の部屋  |
| 目的                 | PSN  | PSN   | PSN   | PSN   |
| 総面積、m <sup>2</sup> | 118,1-118,4  | 95,20   | 118,30  | 118,40  |
| 状態                 | 未完成  | 未完成   | 未完成   | 未完成   |
| 階                  | 1  | 1   | 1   | 1   |
| 入り口の種類             | 個別   | 個別  | 個別  | 個別  |
| 技術的・技術的供給          | すべてのコミュニケーション  | すべてのコミュニケーション   | すべてのコミュニケーション   | すべてのコミュニケーション   |
| 駐車場                | 自然   | 自然  | 自然  | 自然  |
| 発表価格               |  | 108 900   | 100 000   | 100 000   |
| 単価                 | руб./m <sup>2</sup>  |   |   |   |

### *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 принята по данным Справочника Лейфера Л.А.<sup>19</sup>

| Класс объектов  | Активный рынок |                      |       |
|---|----------------|----------------------|-------|
|   | Среднее        | Расширенный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                |                      |       |
| 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% |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |                |                      |       |
| 1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)                            | 8,0%           | 4,2%                 | 11,8% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 8,7%           | 4,6%                 | 12,7% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 8,2%           | 4,3%                 | 12,0% |
| 4. Стрит-ритейл   | 8,7%           | 4,4%                 | 13,1% |
| 5. Объекты свободного назначения  | 9,5%           | 5,0%                 | 14,0% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,7%          | 5,8%                 | 15,5% |

Рисунок 25. Скидка на торги

Оценщик принял значение скидки на торги на уровне максимального значения для объектов свободного назначения недвижимости равное 15,6%, что обусловлено низким спросом на коммерческую недвижимость в связи со сложной экономической ситуацией, вызванной пандемией COVID-19.

#### 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 по первой группе элементов сравнения

| Характеристики   | Объекты оценки             | Объекты-аналоги            |                            |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|  |                            | № 1                        | № 2                        | № 3                        |
| Удельный показатель стоимости, руб./кв.м                     |                            | 108 900                    | 100 000                    | 100 000                    |
| <b>Передаваемые права</b>                                    | <b>Право собственности</b> | <b>Право собственности</b> | <b>Право собственности</b> | <b>Право собственности</b> |
| Изменение в %  |                            | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м |                            | 108 900                    | 100 000                    | 100 000                    |
| <b>Условия финансирования</b>                                | <b>Рыночные</b>            | <b>Рыночные</b>            | <b>Рыночные</b>            | <b>Рыночные</b>            |
| Изменение в %  |                            | 0%                         | 0%                         | 0%                         |
| Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м |                            | 108 900                    | 100 000                    | 100 000                    |
| <b>Условия сделки</b>  | <b>Сделка</b>              | <b>Предложение</b>         | <b>Предложение</b>         | <b>Предложение</b>         |
| Изменение в %  |                            | -15,6%                     | -15,6%                     | -15,6%                     |
| Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м |                            | 91 947                     | 84 433                     | 84 433                     |
| <b>Дата предложения</b>                                      | <b>Февраль 2022</b>        | <b>Февраль 2022</b>        | <b>Февраль 2022</b>        | <b>Февраль 2022</b>        |
| Изменение в %  |                            | 0,0%                       | 0,0%                       | 0,0%                       |

<sup>19</sup> Лейфер 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

| Характеристики   | Объекты оценки                | Объекты-аналоги |               |               |
|--|-------------------------------|-----------------|---------------|---------------|
|  |                               | № 1             | № 2           | № 3           |
| Скорректированный<br>удельный показатель<br>стоимости, руб. /кв. м |                               | 91 947          | 84 433        | 84 433        |
| <b>Скорректированная<br/>стоимость, руб. /кв. м</b>                | <b>1 группа корректировок</b> | <b>91 947</b>   | <b>84 433</b> | <b>84 433</b> |

#### *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;
- Тип входа;
- Этаж;
- Общая площадь;
- Состояние;
- Инженерно-техническое обеспечение.

Оценщик не проводил корректировки по факторам «тип входа», «этаж/этажность», «состояние отделки» 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. Далее приведена карта расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

Таблица 11. Характеристика местоположения объектов оценки и объектов-аналогов

| Характеристики объекта                         | Объекты оценки   | Объекты-аналоги   |  |   |
|--|--|---|--|---|
|  |  | № 1   | № 2  | № 3   |
| Источник информации                            |  | <a href="https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076">https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076</a> | <a href="https://cre.mirkvartir.ru/277055593/">https://cre.mirkvartir.ru/277055593/</a>              | <a href="https://cre.mirkvartir.ru/277056225/">https://cre.mirkvartir.ru/277056225/</a>               |
| Адрес  | Ленинградская обл.,<br>Ломоносовский<br>муниципальный район,<br>Аннинское городское<br>поселение, гп.<br>Новоселье,<br>Адмиралтейская улица,<br>д. 3 | Ленинградская область,<br>Ломоносовский район,<br>п. Новоселье,<br>Красносельское шоссе,<br>д.6   | Ленинградская область,<br>Ломоносовский район,<br>Новоселье поселок,<br>Адмиралтейская улица,<br>д.1 | Ленинградская область,<br>Ломоносовский район,<br>Новоселье поселок,<br>Адмиралтейская улица,<br>д. 3 |
| Район  | Ломоносовский  | Ломоносовский   | Ломоносовский  | Ломоносовский   |
| Краткая характеристика<br>местоположения       | Новый район массовой<br>многоэтажной жилой<br>застройки  | Новый район массовой<br>многоэтажной жилой<br>застройки   | Новый район массовой<br>многоэтажной жилой<br>застройки  | Новый район массовой<br>многоэтажной жилой<br>застройки   |
| Ближайшее окружение                            | общественно-деловая и<br>жилая застройка   | общественно-деловая и<br>жилая застройка  | общественно-деловая и<br>жилая застройка   | общественно-деловая и<br>жилая застройка  |
| Характеристика<br>местоположения по<br>Лейферу | Населенные пункты в<br>ближайшей окрестности<br>областного центра  | Населенные пункты в<br>ближайшей окрестности<br>областного центра   | Населенные пункты в<br>ближайшей окрестности<br>областного центра                                    | Населенные пункты в<br>ближайшей окрестности<br>областного центра                                     |

Корректировка по фактору «местоположение» по данным справочника Лейфера Л.А<sup>20</sup> в зависимости от удаления от областного центра представлена далее.

<sup>20</sup> Лейфер 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

Таблица 11

| Отношение цен/арендных ставок<br>офисно-торговых объектов по<br>районам области по отношению<br>к областному центру | Среднее<br>значение | Доверительный<br>интервал |      |
|---|---------------------|---------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                     |                           |      |
| Областной центр   | 1,00                | 1,00                      | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей<br>окрестности областного центра  | 0,80                | 0,79                      | 0,82 |
| Райцентры с развитой<br>промышленностью   | 0,72                | 0,71                      | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных<br>районов   | 0,61                | 0,59                      | 0,62 |
| Прочие населенные пункты  | 0,49                | 0,47                      | 0,51 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                     |                           |      |
| Областной центр   | 1,00                | 1,00                      | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей<br>окрестности областного центра  | 0,80                | 0,79                      | 0,82 |
| Райцентры с развитой<br>промышленностью   | 0,72                | 0,71                      | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных<br>районов   | 0,61                | 0,59                      | 0,63 |
| Прочие населенные пункты  | 0,49                | 0,47                      | 0,51 |

Рисунок 26. Корректировка на «местоположение»

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в жилых домах в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области на расстоянии не более 2 км от КАД Санкт-Петербурга и, соответственно, по приведенной выше классификации относятся к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра. Таким образом, Оценщик не проводил корректировку по фактору «местоположение», т.к. объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

#### 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.А<sup>21</sup>.

Таблица 141

| г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки) |           |        |        |         |         |          |           |           |
|---|-----------|--------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|
| Площадь, кв.м                             |           | аналог |        |         |         |          |           |           |
|   |           | <50    | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 |
| объект оценки                             | <50       | 1,00   | 1,14   | 1,27    | 1,40    | 1,52     | 1,62      | 1,74      |
|   | 50-100    | 0,87   | 1,00   | 1,11    | 1,22    | 1,33     | 1,41      | 1,52      |
|   | 100-250   | 0,79   | 0,90   | 1,00    | 1,10    | 1,20     | 1,27      | 1,37      |
|   | 250-500   | 0,72   | 0,82   | 0,91    | 1,00    | 1,09     | 1,16      | 1,25      |
|   | 500-1000  | 0,66   | 0,75   | 0,84    | 0,92    | 1,00     | 1,06      | 1,14      |
|   | 1000-1500 | 0,62   | 0,71   | 0,79    | 0,86    | 0,94     | 1,00      | 1,07      |
|   | 1500-3000 | 0,57   | 0,66   | 0,73    | 0,80    | 0,87     | 0,93      | 1,00      |
|   | >3000     | 0,55   | 0,64   | 0,71    | 0,77    | 0,84     | 0,90      | 0,97      |

Рисунок 27. Корректировка на «общую площадь»

<sup>21</sup> Лейфер 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

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(\text{Коэффициент} - 1) * 100\%, \quad (1)$$

Проведение корректировки представлено в итоговых таблицах.

#### 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:

$$K = \frac{1/(|S_{1\dots n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \quad (2)^{22}$$

где,

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

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

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок  $n$ -го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены в таблице ниже:

---

<sup>22</sup> [www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909](http://www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909)

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

| Характеристики  | Объекты оценки   | Объекты-аналоги  |   |  |
|---|--|--|---|--|
|   |  | № 1  | № 2   | № 3  |
| <b>Адрес</b>  | <b>Ленинградская обл.,<br/>Ломоносовский муниципальный<br/>район, Аннинское городское<br/>поселение, гп. Новоселье,<br/>Адмиралтейская улица, д. 3</b> | <b>Ленинградская область,<br/>Ломоносовский район, п.<br/>Новоселье, Красносельское шоссе,<br/>д.6</b> | <b>Ленинградская область,<br/>Ломоносовский район, Новоселье<br/>поселок, Адмиралтейская улица, д.1</b> | <b>Ленинградская область,<br/>Ломоносовский район, Новоселье<br/>поселок, Адмиралтейская улица, д.<br/>3</b> |
| Характеристика местоположения по Лейферу                  | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра  | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра  | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра   | Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра  |
| Присвоенный коэффициент                                   | 0,80   | 0,80   | 0,80  | 0,80   |
| Изменение в %   |  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%   |
| <b>Состояние</b>  | <b>без отделки</b>   | <b>без отделки</b>   | <b>без отделки</b>  | <b>без отделки</b>   |
| Присвоенный коэффициент                                   | 0,90   | 0,90   | 0,90  | 0,90   |
| Изменение, %  |  | 0,0%   | 0%  | 0%   |
| <b>Этаж</b>   | <b>1</b>   | <b>1</b>   | <b>1</b>  | <b>1</b>   |
| Присвоенный коэффициент                                   | 1,00   | 1,00   | 1   | 1  |
| Изменение в %   |  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%   |
| <b>Тип входа</b>  | <b>отдельный</b>   | <b>отдельный</b>   | <b>отдельный</b>  | <b>отдельный</b>   |
| Присвоенный коэффициент                                   | 1,00   | 1,00   | 1   | 1  |
| Изменение в %   |  | 0,0%   | 0,0%  | 0,0%   |
| <b>Площадь, кв. м,</b>                                    | <b>118,1-118,4</b>   | <b>95,20</b>   | <b>118,30</b>   | <b>118,40</b>  |
| Изменение в %   |  | -10,0%   | 0,0%  | 0,0%   |
| Общая корректировка (2 группа)                            |  | -10,0%   | 0,0%  | 0,0%   |
| <b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м,<br/>№№ 2-7</b> | <b>2 группа корректировок</b>  | <b>82 752</b>  | <b>84 433</b>   | <b>84 433</b>  |
| Абсол. валовая коррекция (ABK)                            |  | 10,0%  | 0,0%  | 0,0%   |
| 1/(1+ABK)   |  | 0,9091   | 1,0000  | 1,0000   |
| Весовые коэффициенты                                      |  | 0,31   | 0,34  | 0,34   |
| <b>Стоймость помещений, руб./кв. м</b>                    |  |  |   | <b>83 907</b>  |

Таким образом, стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 13. Стоимость объектов оценки, полученная сравнительным подходом

| № п/п | Объекты оценки  | Площадь, кв. м | Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. |
|-------|---|----------------|---|
| 1     | Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж | 118,1          | 9 909 468   |
| 2     | Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж | 118,4          | 9 934 640   |

### 13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных 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 предыдущих разделах 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 14. Результаты расчетов различными подходами

| № п/п | Объекты оценки  | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|-------|---|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1     | Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж | Не применялся          | 9 909 468                  | Не применялся         |
| 2     | Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж | Не применялся          | 9 934 640                  | Не применялся         |

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, справедливая стоимость Объектов на дату оценки составляет:

Таблица 15. Согласование результатов оценки

| № п/п | Объекты оценки  | Сравнительный подход, руб. | Согласованная стоимость, руб. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1     | Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж | 9 909 468                  | 9 909 468                     | <b>9 909 000</b>             |
| 2     | Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж | 9 934 640                  | 9 934 640                     | <b>9 935 000</b>             |

**Справедливая стоимость нежилых помещений в количестве 2 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 11-Н, 19-Н, по состоянию на 04 февраля 2022 года составляет:**

**19 844 000,00**

**(Девятнадцать миллионов восемьсот сорок четыре тысячи) рублей, в том числе**

| № п/п | Объекты оценки  | Площадь, кв. м | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---|----------------|------------------------------|
| 1     | Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж | 118,1          | <b>9 909 000</b>             |
| 2     | Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж | 118,4          | <b>9 935 000</b>             |

---

#### 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 нежилых помещений в количестве 2 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 11-Н, 19-Н, по состоянию на 04 февраля 2022 года составляет:*

**19 844 000,00**

**(Девятнадцать миллионов восемьсот сорок четыре тысячи) рублей, в том числе**

| № п/п | Объекты оценки  | Площадь, кв.<br>м | Справедливая стоимость,<br>руб. |
|-------|---|-------------------|---------------------------------|
| 1     | Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж | 118,1             | <b>9 909 000</b>                |
| 2     | Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж | 118,4             | <b>9 935 000</b>                |

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

## 16. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

*Аналоги для сравнительного подхода для объектов оценки*

Объект-аналог № 1

<https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076>

**RealtyMag.ru** Продажа Аренда Еще

Объявления → Ленинградская область → Недвижимость в Новоселье → Продажа коммерческой недвижимости → Помещения свободного назначения (ПСН) → [+ Дома](#)

Помещение, 95,2 м<sup>2</sup>, Красносельское шоссе

Цена продажи: **10 367 280 ₽**  
108 900 ₽/м<sup>2</sup>  
руб. дол. евро

+7 (965) 786-88-54  
агентство  
info@td-nevsky.ru

вчера  
 336 просмотров  
 пожаловаться

В избранное  
 В сравнение

на карте · Ленинградская область · Ломоносовский район · п. Новоселье · Красносельское шоссе



RealtyMag.ru



РЕКЛАМА  
СЕВЕРНАЯ  
КОРОНА  
РЕДОНУС ЕКАТОВА, 31  
ОТКРЫТИЕ ПРОДАЖ  
ПСК  
ООО СЗ КАРДИНАЛ 31. ПРОЕКТАНТСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ  
САЙТ <http://нашдом.рф/открытиепродаж>

 <https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076>

### Описание от продавца

Объект коммерческой недвижимости: Универсальное помещение, общей площадью 95.2 кв.м., этаж 1 (всего этажей в доме: 12), жилой комплекс «NewПитер», срок сдачи: Сдан

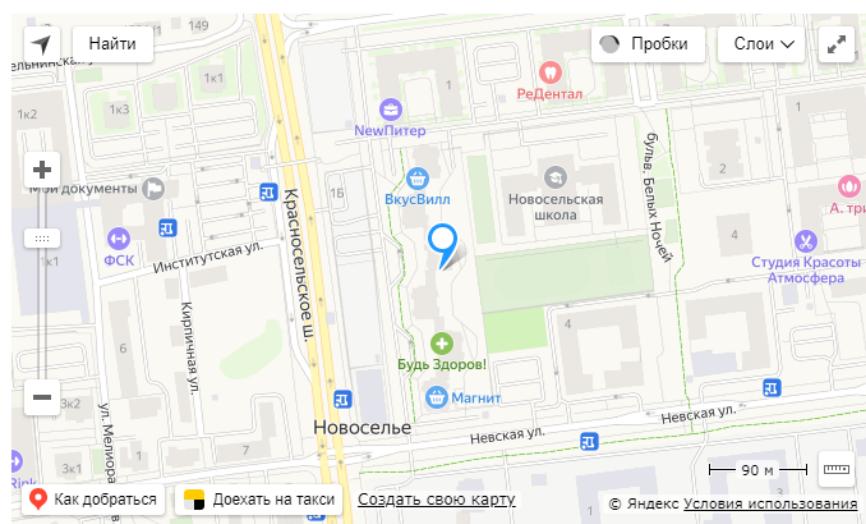
### Помещение на продажу

|            |                                       |                 |                     |
|------------|---------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Назначение | помещения свободного назначения (ПСН) | Площадь         | 95.2 м <sup>2</sup> |
| Этаж       | 1                                     | Высота потолков | 2.6 м               |
|            |                                       |                 |                     |

### Здание

|           |    |
|-----------|----|
| Этажность | 12 |
|-----------|----|

### Расположение на карте



### Похожие объявления

Согласно интервью уточнен адрес объекта-аналога: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Красносельское шоссе, д. 6.

## Объект-аналог № 2

https://cre.mirkvarir.ru/277055593/

**МК МИР КВАРТИР** ПРОДАЖА ▾ АРЕНДА ▾ НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ РАЗМЕСТИ

Ленинградская область > Ломоносовский р-н > п. Новоселье > Адмиралтейская ул.

**ПСН (помещение свободного назначения), 118.3 м<sup>2</sup>** ❤️

размещено 12.10.21 в 10:38, обновлено 26.10.21 в 17:34 1

№ 277-055-593

БРОКЕР ОБЪЕКТА

**11 830 000 ₽ 100 000 ₽/м<sup>2</sup>**

% ИПОТЕКА СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец:  
**Шукров Анар**  
Частное лицо  
37 объявлений

+7 958 785-71-86

auto.ru Б/У автомобили на Авто.ру

Kia Ceed 1.6 AT (128 л.с.)  
1 809 000 руб

https://cre.mirkvarir.ru/277055593/

**ПСН (помещение свободного назначения), 118.3 м<sup>2</sup>** ❤️

размещено 12.10.21 в 10:38, обновлено 26.10.21 в 17:34 1

118.3 м<sup>2</sup> 11 830 000 ₽

общая площадь стоимость

СТОИМОСТЬ

Ленинградская область, Ломоносовский р-н, п. Новоселье, Адмиралтейская ул.

Арт. 42409294 Уважаемый покупатель! Продаётся коммерческое помещение, общая площадь 118.30 м<sup>2</sup>, расположено на 1 этаже. Характеристики помещения: - 2 отдельных входа (возможность разделения помещения на 2 обособленные области для арендаторов) - Потолки от 3 до 5 метров, которые позволяют организовать частично второй уровень в помещении. - Мощность 11,8 кВт (0,1 кВт/м<sup>2</sup>) с возможностью увеличения На данный момент, п. Новоселье обладает высоким спросом среди застройщиков, что приведет к масштабной застройке, поэтому успейте приобрести коммерческую недвижимость, пока это максимально выгодно! С радостью организуем для Вас просмотр!

auto.ru Б/У автомобили на Авто.ру

Согласно интервью уточнен адрес объекта-аналаога: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Адмиралтейская, д. 1.

## Объект-аналог № 3

<https://cre.mirkvarir.ru/277056225/>

### ПСН (помещение свободного назначения), 118.4 м<sup>2</sup>



размещено 12.10.21 в 10:42, обновлено 26.10.21 в 17:34

№ 277-056-225



11 840 000 ₽ 100 000 ₽/м<sup>2</sup>

% ИПОТЕКА

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Продавец:

Шукуров Анар

Частное лицо  
37 объявлений

+7 958 785-71-86

auto.ru

Б/У автомобили на  
Авто.ру

Авто.ру



Kia Ceed 1.6 AT (129 л.с.)  
975 000 руб

<https://cre.mirkvarir.ru/277056225/>

### ПСН (помещение свободного назначения), 118.4 м<sup>2</sup>



размещено 12.10.21 в 10:42, обновлено 26.10.21 в 17:34

118.4 м<sup>2</sup>

общая площадь

11 840 000 ₽

СТОИМОСТЬ

Ленинградская область, Ломоносовский р-н, п. Новоселье, Адмиралтейская ул.

Арт. 42410318 Уважаемый покупатель! Продается коммерческое помещение, общая площадь 118,4 м<sup>2</sup>, расположено на 1 этаже. Характеристики помещения: - 2 отдельных входа (возможность разделения помещения на 2 обособленные области для арендаторов) - Потолки от 3 до 5 метров, которые позволяют организовать частично второй уровень в помещении. - Мощность 11,8 кВт (0,1 кВт/м<sup>2</sup>) с возможностью увеличения На данный момент, п. Новоселье обладает высоким спросом среди застройщиков, что приведет к масштабной застройке, поэтому успейте приобрести коммерческую недвижимость, пока это максимально выгодно! С радостью организуем для Вас просмотр!

Согласно интервью уточнен адрес объекта-аналога: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Адмиралтейская, д. 3.

11 840 000 ₽ 100 000 ₽/м<sup>2</sup>

% ИПОТЕКА

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

auto.ru

Б/У автомобили на  
Авто.ру

Авто.ру



16.1. 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](http://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 | <b>Страхователь</b>                       | Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»<br>(ООО «РосЭкспертОценка»)   |
| 2 | <b>Реквизиты Страхователя</b>             | 191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н;<br>ИНН 7841394645, КПП 784101001;<br>Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» (АО)<br>«Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург;<br>К/с 3010181010000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.   |
| 3 | <b>Объект страхования</b>                 | 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.<br>По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор:<br>- Алексашин Сергей Степанович<br>- Ширяева Ольга Валерьевна.  |
| 4 | <b>Выгодоприобретатели</b>                | 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 | <b>Страховые случаи</b>                   | 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.<br>5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещенного по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика.<br>5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховыми случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя:<br>5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба;<br>5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)). |
| 6 | <b>Срок действия Договора страхования</b> | С «05» июня 2021 года и действует по «04» июня 2022 года.   |
| 7 | <b>Страховая сумма</b>                    | 10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).  |
| 8 | <b>Лимиты ответственности</b>             | 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек) по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).  |
| 9 | <b>Страховая премия</b>                   | 17 000,00 (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек),<br>сторонами 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»**

**С В И Д Е Т Е Л Ь С Т В О**

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)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010461 от «10» декабря 2021 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010461 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

**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, 115035, 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 противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (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 СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**

5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренный 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. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8.1 Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору во всем страховых случаях (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.

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Ширяева Ольга Валерьевна

**СОСТРАХОВЩИКИ:**

От Состраховщиков: \_\_\_\_\_  
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)



# ИНГОССТРАХ

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



|   |  |
|---|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:  | 1.1. Ширяева Ольга Валерьевна,<br>Адрес регистрации: 197375 г.Санкт-Петербург, ул.Вербная, д.10, корп.1, кв.271  |
| 2. СТРАХОВЩИК:  | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»<br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.<br>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, предусмотренном 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 <b>1 630,00</b> (одна тысяча шестьсот тридцать рублей 00 копеек) за период страхования.<br>5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» июня 2021 г.<br>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.<br>5.4. Страхователь – физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и поняты, 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).<br>Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписаны 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 страховых случаев является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования.<br>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 <a href="http://www.ingos.ru">www.ingos.ru</a> .<br>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 отзвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных.<br>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 Полисе условиях с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми 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. Оплатившая 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 (полицией) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренных Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно Правилам страхования и Дополнительным условиям и положениям Договора.<br>11.4. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:<br>11.4.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договором;<br>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;<br>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,

ИНГОССТРАХ

страхования, заверенных

Электронной подписью СПАО «ИНГОССТРАХ»  
г. Москва, Дом 12, стр. 2  
г. Москва, Улица Пятницкая, дом 12, стр. 2,  
01.06.2021 14:36:42

## 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.

## 16.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области

полное 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

В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:

| Лист № 1 раздела 1   |  | Всего листов раздела 1: 1 |  | Всего разделов: 3 |  | Всего листов выписки: 5 |  |  |  |  |  |
|--|--|---------------------------|--|-------------------|--|-------------------------|--|--|--|--|--|
|  |  |                           |  | Помещение         |  |                         |  |  |  |  |  |
| вид объекта недвижимости   |  |                           |  | Помещение         |  |                         |  |  |  |  |  |
| 9 февраля 2021 г.  | 47:14:0504001:2633   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Кадастровый номер:   | 47:14:0504001  |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Номер кадастрового квартала:   | 29.11.2019   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | данное отсутствует   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Анинское городское поселение, тп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д.2, пом. 11-Н. |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Местоположение:  |  |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Площадь:   | 118.1  |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Назначение:  | Нежилое помещение  |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Наименование:  | данные отсутствуют   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-  | Этаж № 1   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| место  |  |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Вид жилого помещения:  | данные отсутствуют   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 317922.84  |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:  | 47:14:0504001:2484   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Особые отметки:  | данные отсутствуют   |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |
| Получатель выписки:  | Суровцева Наталья Михайловна (представитель правообладателя),<br>Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Доходъ", ИНН: 7826665368             |                           |  |                   |  |                         |  |  |  |  |  |

|                               |                 |         |                           |
|-------------------------------|-----------------|---------|---------------------------|
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ЮС. РЕГИСТРАЦИИ | ПОДПИСЬ | БАСАЛЬЕВА С. М.           |
| ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ | ЮС. РЕГИСТРАЦИИ | ПОДПИСЬ | инициалы, фамилия<br>М.И. |

Раздел 2    Лист 2

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

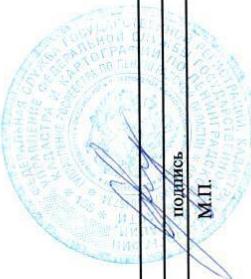
Сведения о зарегистрированных правах

| Сведения о Помещение    |                           |
|-------------------------|---------------------------|
|                         | вид объекта недвижимости  |
| Лист № 1 раздела 2      | Всего листов раздела 2: 3 |
| Всего разделов: 3       | Всего разделов: 3         |
| Всего листов выписки: 5 | Всего листов выписки: 5   |
| 9 февраля 2021 г.       | 47:14:0504001:2633        |
| Кадастровый номер:      |                           |

|  |  |   |          |                          |                                   |                     |                                    |                                  |   |  |  |  |
|--|--|---|----------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|--|--|--|
| 1  | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1 Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" ценные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.  |          |                          |                                   |                     |                                    |                                  |   |  |  |  |
| 2  | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:  | 2.1 Общая долевая собственность<br>47:14:0504001:2633-47/055/2021-1<br>09.02.2021 13:51:15  |          |                          |                                   |                     |                                    |                                  |   |  |  |  |
| 3  | Документы-основания  | 3.1 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-РУ47511103-062K-2017<br>Акт приема-передачи от 01.10.2019<br>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со внесенными изменениями от 22.05.2018 № 22/05-взб//Нв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/018/2018-36   |          |                          |                                   |                     |                                    |                                  |   |  |  |  |
| 4  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 данные отсутствуют  |          |                          |                                   |                     |                                    |                                  |   |  |  |  |
| 5  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | <table border="1"> <tr> <td>5.1 вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>09.02.2021 13:51:15</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>47:14:0504001:2633-47/055/2021-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Срок действия с 09.02.2021 по 01.08.2029</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИИН: 7826685368</td> </tr> </table> | 5.1 вид: | Доверительное управление | дата государственной регистрации: | 09.02.2021 13:51:15 | номер государственной регистрации: | 47:14:0504001:2633-47/055/2021-2 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 09.02.2021 по 01.08.2029 | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИИН: 7826685368 |
| 5.1 вид:   | Доверительное управление   |   |          |                          |                                   |                     |                                    |                                  |   |  |  |  |
| дата государственной регистрации:  | 09.02.2021 13:51:15  |   |          |                          |                                   |                     |                                    |                                  |   |  |  |  |
| номер государственной регистрации:   | 47:14:0504001:2633-47/055/2021-2   |   |          |                          |                                   |                     |                                    |                                  |   |  |  |  |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | Срок действия с 09.02.2021 по 01.08.2029   |   |          |                          |                                   |                     |                                    |                                  |   |  |  |  |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИИН: 7826685368   |   |          |                          |                                   |                     |                                    |                                  |   |  |  |  |

|                               |                  |         |                                     |
|-------------------------------|------------------|---------|-------------------------------------|
| полное наименование должности | ГОС. РЕГИСТРАТОР | подпись | Виктория С. индивидуальная, фамилия |
|-------------------------------|------------------|---------|-------------------------------------|



Лист 3

| Помещение  |                           |                   |                         |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости   |                           |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 2   | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 9 февраля 2021г.<br>Кадастровый номер:   | 47:14:0504001:2633        |                   |                         |
| <b>основание государственной регистрации:</b>  |                           |                   |                         |
| Правила доверительного управления Закрытого паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ -Рентная недвижимость" от 23.10.2014<br>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ -Рентная недвижимость", от 09.04.2015<br>Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ -Рентная недвижимость" от 17.12.2015<br>Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ -Рентная недвижимость" от 07.09.2020<br>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062K-2017<br>Акт приема-передачи от 01.10.2019<br>Договор участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенным помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп6//Н/7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/018/2018-36 |                           |                   |                         |
| <b>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости согласия третьего лица, органа:</b>  |                           |                   |                         |
| сведения об управляющем залогом, если такой договор заключен управлением залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.   |                           |                   |                         |

|                               |                 |         |                   |
|-------------------------------|-----------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | ЮС. РЕГИСТРАТОР | подпись | Басылбек С. М.    |
|                               |                 | М.П.    | инициалы, фамилия |



Лист 4

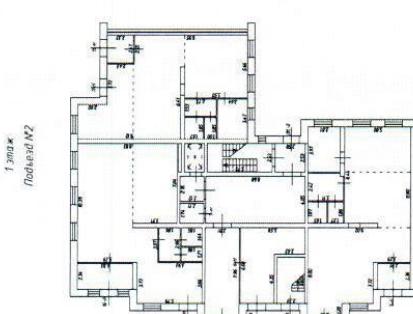
|                    |   | Помещение                |                         |  |
|--------------------|---|--------------------------|-------------------------|--|
|                    |   | вид объекта недвижимости |                         |  |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3   | Всего разделов: 3        | Всего листов выписки: 5 |  |
| 9 февраля 2021г.   |   |                          |                         |  |
| Кадастровый номер: | 47:14:0504001:2633  |                          |                         |  |
| 6                  | Заявленные в судебном порядке права требования:<br>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют       |                         |  |
| 7                  | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют       |                         |  |
| 8                  | Сведения о невозможности государственной регистрации безичного участия правообладателя или его законного представителя:   | данные отсутствуют       |                         |  |
| 9                  | Правоотчуждения 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              |                         |  |
| 10                 |   |                          |                         |  |



|                               |                 |         |               |
|-------------------------------|-----------------|---------|---------------|
| Полное наименование должности | ЮС. РЕГИСТРАТОР | подпись | Боянтьев С.Н. |
|                               |                 |         | М.П.          |

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 (плане этажа)

| Помещение   |                                       | Вид объекта недвижимости  |                         |
|---|---------------------------------------|---|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 5  | Всего листов раздела 5: 1             | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 5 |
| 9 февраля 2021 г.   | Кадастровый номер: 47:14:0504001:2633 | Номер этажа (этажей): 1   |                         |
| <p style="text-align: center;">1 этаж</p>  <p>Подвал №2</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Аксонометрический вид [1]</li> <li>- Стены, перегородки</li> <li>- кровельный водосток, обработка кровельная</li> <li>- лестница</li> <li>- окна и двери из дерева</li> </ul> |                                       |   |                         |
| Масштаб 1   |                                       |  <p>Полное наименование юридической лицо</p> <p>ГОС. РЕГИСТРАТОР подпись</p> <p>М.П.</p> <p>Фамилия, имя, отчество</p> |                         |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области  
полное 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

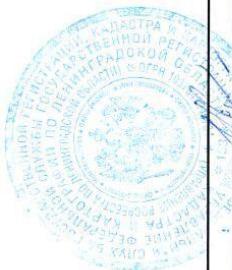
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Помещение  |  | Раздел 1 Лист 1   |                         |
|--|--|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости   |  |                   |                         |
| Лист №е 1 раздела 1  | Всего листов раздела 1: 1  | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 5 |
| 10 февраля 2021г.  | 47:14:0504001:2635   |                   |                         |
| Кадастровый номер:   | 47:14:0504001  |                   |                         |
| Номер кадастрового квартала:   | 29.11.2019   |                   |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Российская Федерации, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аникинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 19-Н: |                   |                         |
| Местоположение:  |  |                   |                         |
| Площадь:   | 118.4  |                   |                         |
| Назначение:  | Производственное   |                   |                         |
| Наименование:  | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место   | Этаж № 1   |                   |                         |
| Вид жилого помещения:  | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Кадастровая стоимость, руб:  | 318730.43  |                   |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | 47:14:0504001:2484   |                   |                         |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"   |                   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | данные отсутствуют   |                   |                         |
| Особые отметки:  | Суровцева Наталья Михайловна (представитель правообладателя),  |                   |                         |
| Получатель выписки:  | Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Доходъ", ИНН: 7826653368  |                   |                         |

|                               |                  |         |                   |
|-------------------------------|------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | ГОС. РЕГИСТРАТОР | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |                  | M.P.    |                   |

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

| Помещение          |   | Вид объекта недвижимости  |                         |
|--------------------|---|---|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2:3  | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 5 |
| 10 февраля 2021 г. |   |   |                         |
| Кадастровый номер: | 47:14:0504001:2635  |   |                         |
| 1                  | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1<br>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 |                         |
| 2                  | Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:  | 2.1<br>Общая долевая собственность<br>47:14:0504001:2635:47/055/2021-1<br>10.02.2021 14:18:49   |                         |
| 3                  | Документы-основания   | 3.1<br>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенным помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп8//Нв 7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/01/8/2018-38  |                         |
| 4                  | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1<br>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017<br>Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019   |                         |
| 5                  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано   |                         |
| 5                  | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |   |                         |



полное наименование должности 1 СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ подпись М.П.

Лист 3

| Помещение                |  |  |                         |
|--------------------------|--|--|-------------------------|
| вид объекта недвижимости |  |  |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 5 |
| 10 февраля 2021г.        |  |  |                         |
| Кадастровый номер:       | 47:14:0504001:2635   |  |                         |
| 5.1                      | Доверительное управление   |  |                         |
| видъ                     | дата государственной регистрации:  | 10.02.2021 14:18:49  |                         |
|                          | номер государственной регистрации:   | 47:14:0504001:2635-47/055/2021-2   |                         |
|                          | срок, на который установлено ограничение прав и  | Срок действия с 10.02.2021 по 01.08.2029   |                         |
|                          | обременение объекта недвижимости:  | Общество с ограниченной ответственностью "ДоходЪ", ИНН: 7826685368, ОГРН: 1027810309328  |                         |
|                          | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ -Рентная недвижимость" от 23.10.2014  |                         |
|                          | основание государственной регистрации:   | Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ -Рентная недвижимость" от 09.04.2015                                  |                         |
|                          |  | Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ -Рентная недвижимость" от 17.12.2015                                  |                         |
|                          |  | Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ -Рентная недвижимость" от 07.09.2020                                  |                         |
|                          |  | Договор участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп8/1Нв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/01/8/2018-38 |                         |
|                          |  | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017  |                         |
|                          |  | Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019  |                         |
|                          | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют   |                         |
|                          | сведения об управляемом залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                  | данные отсутствуют   |                         |

|                               |                 |                   |      |
|-------------------------------|-----------------|-------------------|------|
| Полное наименование должности | ЮС. РЕТИС РАТОР | подпись           | М.П. |
|                               |                 | инициалы, фамилия |      |

Лист 4

| Помещение   |                           | Вид объекта недвижимости |                         |
|---|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Лист № 3 раздела 2  | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3        | Всего листов выписки: 5 |
| 10 февраля 2021г.   |                           |                          |                         |
| Кадастровый номер:  | 47:14:0504001:2635        |                          |                         |
| 6 Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют        |                          |                         |
| 7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют        |                          |                         |
| 8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют        |                          |                         |
| 9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:   | данные отсутствуют        |                          |                         |
| 10 Правоприменения и сведения о наложении поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют        |                          |                         |



|                               |                  |         |
|-------------------------------|------------------|---------|
| полное наименование должности | ГОС. РЕГИСТРАТОР | Подпись |
|                               |                  | М.П.    |

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 |                         |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Лист № 1 Раздела 5   | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3        | Всего листов выписки: 5 |
| 10 февраля 2021 г.   |                           |                          |                         |
| Кадастровый номер: 47:14:0504001:2635  | Номер этажа (этажей): 1   |                          |                         |
| <p>Масштаб 1:700</p> <p>Чертежные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Административное помещение</li> <li>- Офис, кабинеты</li> <li>- Грузовой лифт, для подъема грузов</li> <li>□ - Стены с окном и дверью</li> </ul> |                           |                          |                         |
| Полное наименование должности  |                           | ГОС. РЕГИС. РАТОР        | подпись                 |
|  |                           |                          | М.П.                    |

