

ОТЧЕТ № 96-Н от 13 ноября 2020 года

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

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2020

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

www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71

Уважаемый Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9). Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020 года) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года и ФСО № 8, № 9, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326,327. Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке в сторону уменьшения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик определил справедливую стоимость в прежних значениях и следующем денежном выражении:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 ноября 2020 года составляет: 36 167 700,00 (Тридцать шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей, в том числе по объектам:

| Блок | № помещения | Назначение | Этаж | Секция | Площадь Кв.м | Стоимость кв.м.в руб | Справедливая стоимость кв.м.в руб. |
|------|-------------|------------|------|--------|-----------------|-------------------------|--|
| 2.4. | 2.4.1.2. | нежилое | 1 | 2.4.1. | 55,22 | 93 000,00 | 5 135 460,00 |
| 2.4. | 2.4.2.1. | нежилое | 1 | 2.4.2. | 47,36 | 93 000,00 | 4 404 480,00 |
| 2.4. | 2.4.2.2. | нежилое | 1 | 2.4.2. | 55,03 | 93 000,00 | 5 117 790,00 |
| 2.5. | 2.5.1.1. | нежилое | 1 | 2.5.1. | 59,12 | 93 000,00 | 5 498 160,00 |
| 2.5. | 2.5.1.2. | нежилое | 1 | 2.5.1. | 55,03 | 93 000,00 | 5 117 790,00 |
| 2.5. | 2.5.1.3. | нежилое | 1 | 2.5.1. | 47,36 | 93 000,00 | 4 404 480,00 |
| 2.5. | 2.5.2.1. | нежилое | 1 | 2.5.2. | 69,78 | 93 000,00 | 6 489 540,00 |

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»:

Алексашин С.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 5 |
| 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 5 |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 6 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ..... | 7 |
| 1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ..... | 9 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА..... | 10 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..... | 10 |
| 1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 17 |
| 2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 17 |
| 2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА..... | 17 |
| 2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 19 |
| 2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 19 |
| 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ | 22 |
| 3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ..... | 36 |
| 4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ- ПЕТЕРБУРГА | 38 |
| 5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ | 40 |
| 6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 43 |
| 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 45 |
| 7.1. РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД..... | 46 |
| 7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД..... | 47 |
| 7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД..... | 48 |
| 8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 50 |
| 8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 50 |
| 8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 51 |
| 8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА..... | 51 |
| 8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 56 |
| 9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ | 56 |
| 10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ | 57 |
| 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ | 57 |

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 ноября 2020 года составляет: 36 167 700,00 (Тридцать шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

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

Имущественные права на объект оценки:

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

№ 16/04-2.4.1.1./Кп_2.4 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019.

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

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

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

Вид определяемой стоимости -Справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 13 ноября 2020 года.

Срок проведения оценки - с 13 ноября 2020 года по 13 ноября 2020 года.

Дата составления отчета – 13 ноября 2020 года.

Допущения и ограничения.

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.

2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.

4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

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

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

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

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

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

Оценщик

Алексашин Сергей Степанович, Оценщик 1 категории. Член НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков», включен в реестр оценщиков за рег. № 02104 от 09.11.2011г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №870527 от 30.06.2011г. рег. №5807, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015020-1 от 05 октября 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения №91 от 05 октября 2018 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Стаж работы в оценочной деятельности – с 2011г. Полис № 0619PL 000026 от 18.11.2019г. Акционерное Общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ»). Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года. Период страхования: с 01.12.2019 г. по 30.11.2020г.). Страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) руб.

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

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

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

Оценка произведена с использованием программы "Оценка недвижимости 2.0", регистрационный номер 12-483о, принадлежащей ООО «РосЭкспертОценка» на праве собственности.

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

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

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

СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

| № п./п. | Тип данных | Источники получения |
|---------|---|---|
| 1 | Количественные и качественные характеристики объекта оценки - Масштабные характеристики - Характеристики местоположения объекта - Физическое состояние объекта - Информация о собственнике - Сведения о наличии/отсутствии обременения | Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.) |
| 2 | Информация об общеэкономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга | Министерство экономического развития и торговли, http://www.economy.gov.ru/ Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга http://www.cedipt.spb.ru Материалы информационных агентств АК&М. Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бекар-консалтинг — Агентство недвижимости «Бекар» |
| 3 | Информация о состоянии и перспективах развития рынка недвижимости (земельных участков) Санкт-Петербурга | Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Бекар», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др. |
| 4 | Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода | Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.eip.ru , www.estate.spb.ru , www.emls.ru и др. |

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

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

№ 16/04-2.4.1.1./Кп_2.4 от 16.04.2019,
№ 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019,
№ 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019,
№ 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019,
№ 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019,
№ 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019,
№ 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019.

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

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

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

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

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

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Понятие рынка недвижимости, его структура и функции

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

Земля

А) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

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

Б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- Ї Под дачное и садово-огородное пользование;
- Ї Под жилую застройку;
- Ї Промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- Ї Сельскохозяйственного назначения;
- Ї Природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- Ї Лесного и водного фондов;
- Ї Участки недр;
- Ї Земли резерва, назначение которых не определено

Ў Жилье (жилые здания и помещения)

Ў Многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);

Ў Индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционно типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

Ў **Коммерческая недвижимость**

Ў Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

Ў Гостиницы, мотели, дома отдыха;

Ў Магазины, торговые центры;

Ў Рестораны, кафе и др. пункты общепита;

Ў Пункты бытового обслуживания, сервиса

Ў Промышленная недвижимость

Ў Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

Ў Мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

Ў Паркинги, гаражи;

Ў Склады, складские помещения

Недвижимость социально-культурного назначения

Ў Здания правительственных и административных учреждений;

Ў Культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

Ў Религиозные объекты

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

Ø Эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;

Ø Отчуждение частичных или полных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;

Ø Свободное формирование цен на объекты и услуги;

Ø Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;

Ø Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель

Важное значение рынка недвижимости, как сектора рыночной экономики подтверждается:

Ø Колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - домовладельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований;

Ø Достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;

Ø Достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);

Ø Высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней;

Ø Большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

Классификация рынка коммерческой недвижимости

Ø Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

Ø Гостиницы, мотели, дома отдыха;

Ø Магазины, торговые центры;

Ø Объекты спортивного и развлекательного назначения;

Ø Рестораны, кафе и др. пункты общепита;

Ø Пункты бытового обслуживания, сервиса;

Ø Производственная (промышленная) недвижимость;

Ø Складская недвижимость;

Ø Смешанные по функциональному назначению объекты (торгово-офисные центры, торгово-развлекательные центры, производственно-складские объекты и т.д.);

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

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

- Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

- При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:

(a) актива или обязательства;

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

(c) участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.

d) Цена

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщика за ее неточность не предусматривается.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности,

3. Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.

4. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «РосЭкспертОценка».

5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки не учитывает возможных изменений экономических, юридических и иных факторов после даты проведения оценки.

6. Результат данной оценки может быть использован при заключении договора купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета.

7. Предполагается, что собственник рационально и компетентно управляет принадлежащим ему оцениваемым объектом и продолжит его эксплуатацию по существующему назначению.

Особые допущения:

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше).

2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.

3. Организация должна корректировать ценовую котировку в отношении обязательства или собственного долевого инструмента организации, удерживаемого другой стороной в качестве актива, только если имеют место специфичные для этого актива факторы, которые неприменимы к оценке справедливой стоимости указанного обязательства или долевого инструмента. Организация должна удостовериться, что цена актива не отражает влияния ограничения, предотвращающего продажу данного актива.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

№ 16/04-2.4.1.1.//Кп_2.4 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.4.1.2.//Кп_2.4 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.4.2.2.//Кп_2.4 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.5.1.1.//Кп_2.5 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.5.1.2.//Кп_2.5 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.5.1.3.//Кп_2.5 от 16.04.2019,

№ 16/04-2.5.2.1.//Кп_2.5 от 16.04.2019.

2.2. Юридическое описание объекта

Объект оценки: объект долевого строительства - имущественные права.

К объектам гражданских прав (ст.128 ГК от 31.07.2020) относятся вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

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

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

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

Сведения об обременениях объекта оценки: Доверительное управление.

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

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

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

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

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

| | | | | | |
|--|--|-------------------|-------------|---------------|----------------|
| Приложение 1 к Заданию на оценку от 13.11.2020 | | | | | |
| Объект: | г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) | | | | |
| | оценка по состоянию на 13.11.2020 | | | | |
| Основание: | Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.2.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, | | | | |
| | | | | | |
| блок | № помещения | назначение | этаж | секция | площадь |
| 2.4. | 2.4.1.2. | нежилое | 1 | 2.4.1. | 55,22 |
| 2.4. | 2.4.2.1. | нежилое | 1 | 2.4.2. | 47,36 |
| 2.4. | 2.4.2.2. | нежилое | 1 | 2.4.2. | 55,03 |
| 2.5. | 2.5.1.1. | нежилое | 1 | 2.5.1. | 59,12 |
| 2.5. | 2.5.1.2. | нежилое | 1 | 2.5.1. | 55,03 |
| 2.5. | 2.5.1.3. | нежилое | 1 | 2.5.1. | 47,36 |
| 2.5. | 2.5.2.1. | нежилое | 1 | 2.5.2. | 69,78 |
| | | | | | 388,90 |

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Основные характеристики Многоквартирного дома

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

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

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

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

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

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

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

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

назначение: жилое

класс энергоэффективности: С;

класс сейсмостойкости – не определяется согласно СП 14.13330.2014.

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

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

общая площадь: 51 319,66 кв.м.,

материал наружных стен:

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

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

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

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

назначение: жилое

класс энергоэффективности: С;

класс сейсмостойкости – не определяется согласно СП 14.13330.2014.

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

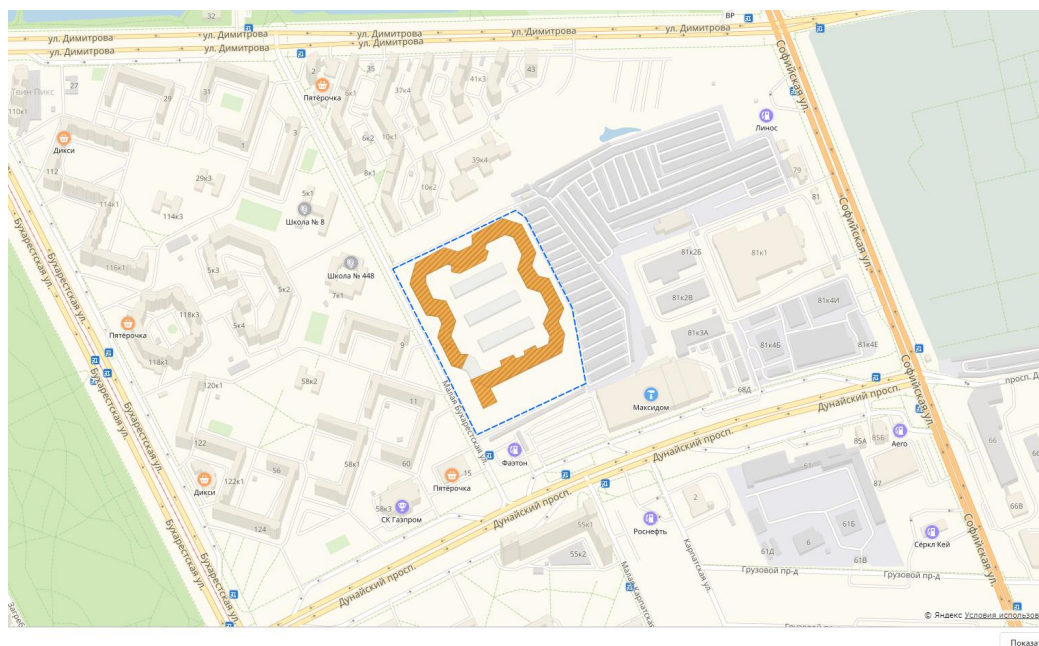


Рис.2 г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, Жилой комплекс комфорт-класса «Новое Купчино» на карте города.

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

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

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

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

Социально-экономическое положение России январь-август 2020 года
Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/z7inaLvg/oper-08-2020.pdf>

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности государства, на благоприятных условиях законодательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

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

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития страны и благосостояния российского народа.

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

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 590,8 млрд.долл.США на 21.08.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием мирового бизнеса. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брэндов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внутреннюю и внешнюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников резко обострились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические и социальные показатели

| | I полугодие 2020 г. | В % к I полугодию 2019 г. | Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г. |
|---|------------------------|---------------------------------|--|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 48605,8 ¹⁾ | 96,6 | 100,8 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 6916,6 | 96,0 | 101,1 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 96,3 ²⁾ | 99,7 ²⁾ |

1) Первая оценка.
2) Оценка.

| | Август 2020 г. | В % к | | Январь- август 2020 г. в % к январю- августу 2019 г. | Справочно | | |
|---|-------------------|--------------------|-----------------|--|--|---|--|
| | | августу 2019 г. | июлю 2020 г. | | август 2019 г. в % к августу 2018 г. | июлю 2019 г. в % к январю- августу 2018 г. | январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г. |
| Индекс промышленного производства | | 92,8 | 102,9 | 95,5 | 102,8 | 102,1 | 102,3 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 732,7 | 104,4 | 128,4 | 104,2 | 103,2 | 127,9 | 102,5 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 446,2 | 94,8 | 103,8 | 93,8 | 99,8 | 100,5 | 101,3 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 216,5 | 101,2 | 103,3 | 96,0 | 98,0 | 100,3 | 100,9 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 2939,1 | 97,3 | 102,7 | 94,9 | 101,1 | 103,4 | 101,9 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 735,9 | 81,2 | 106,5 | 80,2 | 100,5 ³⁾ | 100,7 ³⁾ | 100,1 ³⁾ |
| Индекс потребительских цен | | 103,6 | 100,0 | 103,0 | 104,3 | 99,8 | 104,9 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 99,2 | 101,0 | 94,8 | 100,3 | 99,4 | 106,7 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 4,8 ⁴⁾ | 147,6 | 101,6 | 120,1 | 92,9 | 96,9 | 94,1 |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 3,6 ⁴⁾ | в 5,1р. | 110,1 | в 2,5р. | 104,8 | 98,0 | 103,4 |

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
4) Предварительные данные.

| | Июль 2020 г. | В % к | | Январь- июль 2020 г. в % к январю- июлю 2019 г. | Справочно | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|---|---------------------------------------|--|---|
| | | июлю 2019 г. | июню 2020 г. | | июль 2019 г. в % к июлю 2018 г. | июню 2019 г. в % к январю- июлю 2018 г. | январь- июль 2019 г. в % к январю- июлю 2018 г. |
| Внешнеторговый оборот, млрд долларов США | 43,1 | 77,2 | 100,1 | 82,2 | 100,3 | 106,5 | 97,5 |
| в том числе: | | | | | | | |
| экспорт товаров | 23,7 | 70,8 | 97,9 | 76,2 | 97,3 | 103,3 | 97,0 |
| импорт товаров | 19,4 | 86,8 | 102,8 | 92,3 | 105,3 | 111,8 | 98,5 |
| Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 49844 | 105,7 | 95,4 | 105,8 | 107,7 | 94,1 | 107,2 |
| реальная | | 102,3 | 95,1 | 102,9 | 103,0 | 93,9 | 102,1 |

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2020 года.

Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2020 г. по отношению к ценам II квартала 2019 г. составил 95,9%. Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2020 г. по отношению к ценам I полугодия 2019 г. составил 98,0%.

Индекс промышленного производства в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в январе-августе 2020 г. - 95,5%.

Индекс производства по виду деятельности "**Добыча полезных ископаемых**" в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 88,2%, в январе-августе 2020 г. - 92,8%.

Индекс производства по виду деятельности **"Обрабатывающие производства"** в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,9%, в январе-августе 2020 г. - 97,5%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-августе 2020 г. - 104,7%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,9%, в январе-августе 2020 г. - 94,3%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,2%, в январе-августе 2020 г. - 95,9%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе-августе 2020 г. - 97,3%.

Индекс производства по виду деятельности **"Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха"** в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-августе 2020 г. - 97,0%.

Доля электроэнергии, произведенной атомными электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 18,7% в январе-августе 2019 г. до 19,3% в январе-августе 2020 г., гидроэлектростанциями - с 17,1% до 20,3%, тепловыми электростанциями - уменьшилась с 64,0% до 60,2% соответственно.

Индекс производства по виду деятельности **"Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"** в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,2%, в январе-августе 2020 г. - 94,2%

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 732,7 млрд рублей, в январе-августе 2020 г. - 2979,5 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 сентября 2020 г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна в первоначально оприходованном весе, по расчетам, намолочено 98,0 млн тонн, что на 18,5% больше, чем к 1 сентября 2019 года. Сахарной свеклы накопано 2,3 млн тонн, или на 48,2% меньше. Картофеля и овощей получено меньше на 11,5% и 1,7% соответственно.

В сельхозорганизациях, где сосредоточено 64,1% посевов зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), их площади обмолочены на 70,6% (к этому времени в предыдущем году - на 62,2%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убрать примерно 28,3% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы).

Лен-долгунец в сельхозорганизациях вытереблен с 39,2% площадей, год назад к этому времени было убрано 36,4% посевов.

Животноводство. На конец августа 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,1 млн голов (на 0,4% больше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,1 млн (на 0,4% больше), свиней - 27,0 млн (на 4,6% больше), овец и коз - 24,4 млн (на 0,7% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 41,0% поголовья крупного рогатого скота, 10,2% свиней, 45,2% овец и коз (на конец августа 2019 г. - соответственно 41,6%, 11,1%, 45,6%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2020 г. составил 856,5 млрд рублей, или 99,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 г. - 5432,6 млрд рублей, или 99,5%

Жилищное строительство. В августе 2020 г. возведено 667 многоквартирных домов. Населением построено 26,21 тыс. жилых домов, из них 4,2 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 81,2 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 77,0 тыс.).

В январе-августе 2020 г. возведено 4,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 155,41 тыс. жилых домов, из них 20,8 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 519,7 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 498,9 тыс.).

В январе-августе 2020 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3530,2 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1664,6 млрд, автомобильного - 168,9 млрд, морского - 25,6 млрд, внутреннего водного - 41,6 млрд, воздушного - 4,3 млрд, трубопроводного - 1625,1 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в августе 2020 г. составил 2939,1 млрд рублей, или 97,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 г. - 21028,2 млрд рублей, или 94,9%.

В августе 2020 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в августе 2019 г. - 94,6% и 5,4% соответственно).

В августе 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,4%, непродовольственных товаров - 53,6% (в августе 2019 г. - 46,8% и 53,2% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в июле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 43,1 млрд долларов США (3072,4 млрд рублей), в том числе экспорт - 23,7 млрд долларов (1687,8 млрд рублей), импорт - 19,4 млрд долларов (1384,6 млрд рублей).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в июле 2020 г. составил 42,6 млрд долларов США. Экспорт составил 23,8 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 19,8 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,0 млрд долларов. Импорт составил 18,8 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 16,8 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-июле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 27,5 млрд долларов США (1912,3 млрд рублей), в том числе экспорт - 17,7 млрд долларов (1226,9 млрд рублей), импорт - 9,9 млрд долларов (685,4 млрд рублей).

В августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,2%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,4% (в августе 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,5%).

В августе 2020 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,8% (в августе 2019 г. - на 0,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2020 г. составила 16795,1 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,4% (с начала года - выросла на 3,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2020 г., по предварительным данным, составил 100,0%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2020 г. составила 49844 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,7% (в январе-июле 2020 г. - на 5,8%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2020 г. составила 1835 млн рублей и по сравнению с 1 августа 2020 г. снизилась на 342 млн рублей (15,7%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2020 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Безработица. В августе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Забастовки. В январе-августе 2020 г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 79 человек. Потери рабочего времени составили 158 человеко-дней.

По оценке, **численность постоянного населения Российской Федерации** на 1 августа 2020 г. составила 146,5 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 251,1 тыс. человек, или на 0,17% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 55,8 тыс. человек, или на 0,04%). Миграционный прирост на 20,6% компенсировал естественную убыль населения.

Перспективы рынка недвижимости

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

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Современное положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности их внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов влечёт снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, обеспечивающее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и низкие налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Выводы и перспективы российской экономики

Пандемия коронавируса в условиях глобализации мира оказывает мощное влияние на изменение структуры и оптимизацию мировой экономики. С одной стороны, совершенствуется логистика и транспортные коммуникации, развиваются роботизация производства, системы связи и информационное пространство; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. С другой - миру придётся пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными и позитивными последствиями. Вероятно, это займёт не один десяток трудных лет.

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира.

Анализ прибыльности отраслей экономики России за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными оставались в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и некоторые виды промышленных отраслей (производство продуктов питания, товаров народного потребления) и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны (машиностроение, автомобилестроение, химические производства), что отразилось в замедлении макроэкономических показателей. С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья и материалов. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета, ухудшило финансовое положение, увеличило закредитованность значительного числа производящих и обслуживающих компаний. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В настоящее время наблюдается медленное восстановление мировой экономики, что подтверждается некоторым ростом спроса и цен на нефть и металлы для производства. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению государство осуществляет адресные меры поддержки пострадавших групп населения и бизнеса (прямые выплаты, налоговые, кредитные), чтобы стимулировать потребительский спрос и деловую активность, восстановить доходы населения.

Россия первая в мире зарегистрировала вакцину от нового вируса и с ноября этого года планирует начать массовую вакцинацию населения. Вместе с тем, эпидемиологи предостерегают от новой волны распространения COVID-19 уже этой осенью и возможное появление новых видов вирусов.

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

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

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

Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост. Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта.

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

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

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

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

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

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %. При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий). С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

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

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

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

Вывод:

Ø Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23288,2 млрд рублей.

Ø Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48605,8 млрд рублей.

Ø Индекс промышленного производства в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в январе-августе 2020 г. - 95,5%.

Ø Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,9%, в январе-августе 2020 г. - 97,5%.

Ø Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей составил 732,7 млрд рублей, в январе-августе 2020 г. - 2979,5 млрд рублей.

Ø Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2020 г. составил 856,5 млрд рублей.

Ø В январе-августе 2020 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3530,2 млрд тонно-километров.

Ø Оборот розничной торговли в августе 2020 г. составил 2939,1 млрд рублей

Ø Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России, в июле 2020 г. составил 43,1 млрд.

Ø Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в июле 2020 г. составил 42,6 млрд долларов США.

Ø Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-июле 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 27,5 млрд долларов США (1912,3 млрд рублей).

Ø В августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,2%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

Ø Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,4% (в августе 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,5%).

Ø Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2020 г. составила 16795,1 рубля.

Ø Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2020 г. составила 49844 рубля

Ø Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2020 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

Ø В августе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Ø По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2020 г. составила 146,5 млн человек.

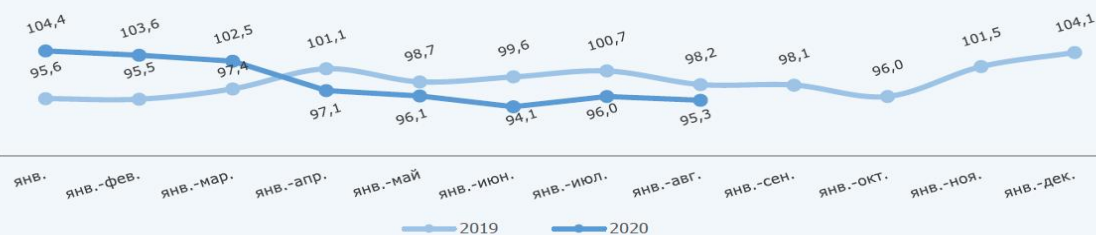
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-август 2020 года
Материал подготовлен Управлением анализа и прогнозирования социально-экономического развития Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга на основании данных органов государственной статистики (Росстата и Петростата), данных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, а также с использованием собственных оценочных и прогнозных данных.

Оборот организаций в январе-августе 2020 года снизился на 7,1% к соответствующему периоду 2019 года и составил 7 997,5 млрд руб. – Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-августе 2020 года составил 95,3% к январю-августу 2019 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 95,9%. – Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 375,3 млрд руб. (88,6% к январю-августу 2019 года). – Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-августе 2020 года составил 272,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 4,5% меньше, чем в январе-августе 2019 года. С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 1 067,0 тыс. кв. м жилья, что на 5,2% больше января-августа 2019 года. – Оборот розничной торговли за январь-август 2020 года составил 939,3 млрд руб. или 95,1% к соответствующему периоду 2019 года. Объем платных услуг населению за январь-август 2020 года составил 301,8 млрд руб. или 79,4% к январю-августу прошлого года. – Индекс потребительских цен в августе 2020 года составил 102,9% к декабрю прошлого года, что выше, чем в августе 2019 года (102,4% к декабрю 2018 года). – За январь-август 2020 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 411,2 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 70,0%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 94,0%. – Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-июль 2020 года составил 23,96 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2019 года товарооборот уменьшился на 14,5%. – По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 августа 2020 года составила 5 378,6 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 19,5 тыс. человек или на 0,4%.

В январе-июле 2020 года в Санкт-Петербурге родилось 31,4 тыс. детей, что на 2 628 человек меньше значения соответствующего периода 2019 года.

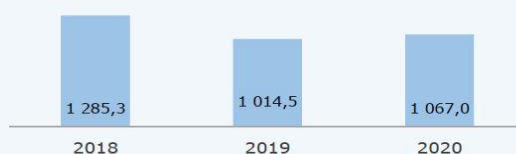
ИПП, в % к соответствующему периоду предыдущего года



Динамика инвестиций в основной капитал в январе-июне



Ввод в действие жилых домов в январе-августе, тыс. кв. м



Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года



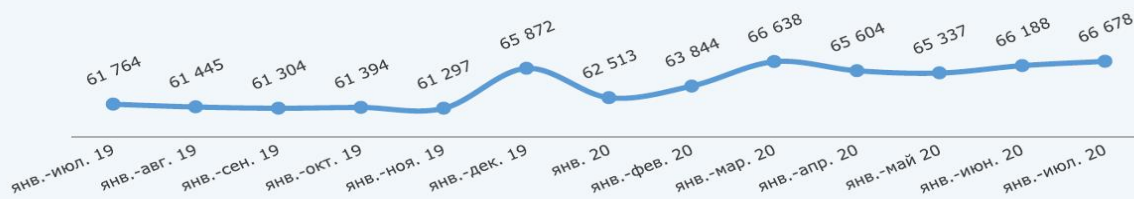
Внешнеторговый оборот в январе-июле



Прирост численности постоянного населения в январе-июле



Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.



Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-август 2020 года

| Наименование показателя | Январь-август 2020 года | в % к январю-август 2019 года |
|---|----------------------------|-------------------------------------|
| Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб. | 7 997,5 | 92,9 |
| Индекс промышленного производства, % | – | 95,3 |
| Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб. | 1 375,3 | 88,6 |
| Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 939,3 | 95,1 |
| Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 4 862,4 | 97,3 |
| Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 41,9 | 68,4 |
| Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 301,8 | 79,4 |
| Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб. | 272,2 | 95,5 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м | 1 067,0 | 105,2 |
| Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб. | 480,7 | 97,1 |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб. | 86,8 | 107,0 |
| Индекс потребительских цен, % (август 2020 года к декабрю 2019 года) | – | 102,9 |
| Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (II квартал 2020 года) | 46 258 | – |
| Реальные денежные доходы населения, % (январь-июнь 2020 года) | – | 99,2* |
| Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-июль 2020 года) | 66 678 | 103,7** |
| Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-июль 2020 года) | – | 100,9** |
| Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб. | 411,2 | 98,1 |
| Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2020 года) | 261,5 | 105,0* |
| Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-июль 2020) в том числе: | 23,96 | 85,5** |
| экспорт млрд долл. США | 12,4 | 83,0** |
| импорт млрд долл. США | 11,5 | 88,5** |

*январь-июнь 2020 года к январю-июню 2019 года

**январь-июль 2020 года к январю-июлю 2019 года

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-августе 2020 года составил 95,3% к уровню января-августа 2019 года.

В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 82,3% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-августе 2020 года составил 95,9% к январю-августу 2019 года.

Объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром снизились на 5,6%, объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организацией сбора и утилизации отходов уменьшились на 10,0%.

В машиностроительном секторе по сравнению с январем-августом 2019 года значительно снизились объемы производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (ИПП – 78,0%), что в основном связано с уменьшением выпуска легковых автомобилей (на 23,2%). Всего за январь-август 2020 года в Санкт-Петербурге произведено 187,8 тыс. легковых автомобилей.

На итогах работы в январе-августе 2020 года в производстве электрического оборудования (ИПП – 84,5%) отрицательно сказалось снижение по сравнению с январем-августом прошлого года производства электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств, а также контрольно-измерительной аппаратуры (на 33,6%), кабелей и кабельной арматуры (на 31,9%), электрических ламп и осветительного оборудования (на 29,5%), бытовых приборов (на 20,5%).

При этом отмечается увеличение производства прочего электрического оборудования (на 29,7%), производства электрических аккумуляторов и аккумуляторных батарей (на 12,9%).

В производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (ИПП – 87,0%) снизилось производство контрольно-измерительных и навигационных приборов и аппаратов (на 26,8%), бытовой электроники (на 20,2%), производство коммуникационного оборудования (на 9,8%), производство элементов электронной аппаратуры и печатных схем (на 3,4%).

При этом в отрасли значительно выросли объемы производства оптических приборов, фото- и кинооборудования (на 74,7%), облучающего и электротерапевтического оборудования, применяемого в медицинских целях (на 7,5%).

Отрицательное влияние на общие итоги в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (ИПП – 87,5%) во многом оказало снижение производства машин и оборудования общего назначения (на 33,6%), производства машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства (на 9,5%), производства прочих машин и оборудования общего назначения (на 4,3%).

В то же время в отрасли увеличился объем производства прочих машин специального назначения (на 5,6%).

На итогах работы в январе-августе 2020 года в производстве прочих транспортных средств и оборудования (ИПП – 103,5%) положительно сказалось увеличение производства железнодорожных локомотивов и подвижного состава (на 25,7%), прочих транспортных средств (на 16,5%). В то же время отмечено снижение производства летательных аппаратов, включая космические (на 20,8%).

Среди других отраслей высокотехнологичного сектора промышленности увеличилось производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (ИПП – 119,0%), где возросли объемы производства лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях (на 21,7%).

ИПП в производстве пищевых продуктов в январе-августе 2020 года составил 104,7% к аналогичному периоду прошлого года. Увеличилась переработка и консервирование фруктов и овощей (на 58,5%), производство пищевых продуктов из муки, крупы, крахмала (кроме детского питания) (на 18,4%), переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции (на 10,1%), производство готовых кормов для животных (на 8,2%), выпуск мясных и мясосодержащих полуфабрикатов (на 6,3%) и колбасных изделий (на 5,9%).

При этом отмечается увеличение производства прочего электрического оборудования (на 29,7%), производства электрических аккумуляторов и аккумуляторных батарей (на 12,9%).

В производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (ИПП – 87,0%) снизилось производство контрольно-измерительных и навигационных приборов и аппаратов (на 26,8%), бытовой электроники (на 20,2%), производство коммуникационного оборудования (на 9,8%), производство элементов электронной аппаратуры и печатных схем (на 3,4%).

При этом в отрасли значительно выросли объемы производства оптических приборов, фото- и кинооборудования (на 74,7%), облучающего и электротерапевтического оборудования, применяемого в медицинских целях (на 7,5%).

Отрицательное влияние на общие итоги в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (ИПП – 87,5%) во многом оказало снижение производства машин и оборудования общего назначения (на 33,6%), производства машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства (на 9,5%), производства прочих машин и оборудования общего назначения (на 4,3%).

В то же время в отрасли увеличился объем производства прочих машин специального назначения (на 5,6%).

На итогах работы в январе-августе 2020 года в производстве прочих транспортных средств и оборудования (ИПП – 103,5%) положительно сказалось увеличение производства железнодорожных локомотивов и подвижного состава (на 25,7%), прочих транспортных средств (на 16,5%). В то же время отмечено снижение производства летательных аппаратов, включая космические (на 20,8%).

Среди других отраслей высокотехнологичного сектора промышленности увеличилось производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (ИПП – 119,0%), где возросли объемы производства лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях (на 21,7%).

ИПП в производстве пищевых продуктов в январе-августе 2020 года составил 104,7% к аналогичному периоду прошлого года. Увеличилась переработка и консервирование фруктов и овощей (на 58,5%), производство пищевых продуктов из муки, крупы, крахмала (кроме детского питания) (на 18,4%), переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции (на 10,1%), производство готовых кормов для животных (на 8,2%), выпуск мясных и мясосодержащих полуфабрикатов (на 6,3%) и колбасных изделий (на 5,9%).

При этом наблюдается снижение выпуска растительных и животных масел и жиров (на 26,2%), переработка и консервирование рыбы, ракообразных и моллюсков (на 17,1%), выпуск переработанной и консервированной рыбы (на 15,0%), муки (на 8,0%), сыра и творога (на 8,0%), жидкого обработанного молока (на 4,2%), плодоовощных консервов (на 4,2%), сухих каш (на 3,6%), кондитерских изделий (на 2,7%) относительно января-августа 2019 года.

На результаты деятельности в производстве напитков (ИПП – 101,5%) оказало влияние увеличение выпуска минеральной природной питьевой воды и питьевой воды (на 100%).

При этом отмечается увеличение производства прочего электрического оборудования (на 29,7%), производства электрических аккумуляторов и аккумуляторных батарей (на 12,9%).

В производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (ИПП – 87,0%) снизилось производство контрольно-измерительных и навигационных приборов и аппаратов (на 26,8%), бытовой электроники (на 20,2%), производство коммуникационного оборудования (на 9,8%), производство элементов электронной аппаратуры и печатных схем (на 3,4%).

При этом в отрасли значительно выросли объемы производства оптических приборов, фото- и кинооборудования (на 74,7%), облучающего и электротерапевтического оборудования, применяемого в медицинских целях (на 7,5%).

Отрицательное влияние на общие итоги в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (ИПП – 87,5%) во многом оказало снижение производства машин и оборудования общего назначения (на 33,6%), производства машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства (на 9,5%), производства прочих машин и оборудования общего назначения (на 4,3%).

В то же время в отрасли увеличился объем производства прочих машин специального назначения (на 5,6%).

На итогах работы в январе-августе 2020 года в производстве прочих транспортных средств и оборудования (ИПП – 103,5%) положительно сказалось увеличение производства железнодорожных локомотивов и подвижного состава (на 25,7%), прочих транспортных средств (на 16,5%). В то же время отмечено снижение производства летательных аппаратов, включая космические (на 20,8%).

Среди других отраслей высокотехнологичного сектора промышленности увеличилось производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (ИПП – 119,0%), где возросли объемы производства лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях (на 21,7%).

ИПП в производстве пищевых продуктов в январе-августе 2020 года составил 104,7% к аналогичному периоду прошлого года. Увеличилась переработка и консервирование фруктов и овощей (на 58,5%), производство пищевых продуктов из муки, крупы, крахмала (кроме детского питания) (на 18,4%), переработка и консервирование мяса и мясной пищевой продукции (на 10,1%), производство готовых кормов для животных (на 8,2%), выпуск мясных и мясосодержащих полуфабрикатов (на 6,3%) и колбасных изделий (на 5,9%).

При этом наблюдается снижение выпуска растительных и животных масел и жиров (на 26,2%), переработка и консервирование рыбы, ракообразных и моллюсков (на 17,1%), выпуск переработанной и консервированной рыбы (на 15,0%), муки (на 8,0%), сыра и творога (на 8,0%), жидкого обработанного молока (на 4,2%), плодоовощных консервов (на 4,2%), сухих каш (на 3,6%), кондитерских изделий (на 2,7%) относительно января-августа 2019 года.

На результаты деятельности в производстве напитков (ИПП – 101,5%) оказало влияние увеличение выпуска минеральной природной питьевой воды и питьевой воды (на 100%), безалкогольных напитков (на 2,8%) и пива (на 1,4%).

Сокращение темпов в производстве готовых металлических изделий (ИПП – 91,7%), прежде всего, связано с сокращением производства паровых котлов, кроме котлов центрального отопления (на 25,0%), готовых металлических изделий, не включенных в другие группировки (на 14,8%), объема обработки металлов и нанесения покрытий на металлы (на 7,7%), производства конструкций и деталей конструкций из черных металлов (на 6,0%), рабочих сменных инструментов для станков и для ручных инструментов (на 5,8%).

При этом наблюдается увеличение производства ножевых изделий и столовых приборов, инструментов и универсальных скобяных изделий (на 19,4%),ковки, прессования, штамповки и профилирования; изготовления изделий методом порошковой металлургии (на 4,1%).

В производстве резиновых и пластмассовых изделий (ИПП – 108,6%) увеличилось производство изделий из пластмасс (на 11,5%). Вместе с тем, снизился выпуск резиновых изделий (на 13,5%).

Положительное влияние на общие итоги в производстве химических веществ и химических продуктов (ИПП – 118,8%) оказал значительный рост производства прочих химических продуктов (на 63,7%), химических волокон (на 13,6%).

При этом снизилось производство пестицидов и прочих агрохимических продуктов (на 74,0%), моющих средств (на 26,2%), химических веществ, удобрений и азотных соединений, пластмасс и синтетического каучука в первичных формах (на 24,9%), мыла и моющих, чистящих и полирующих средств; парфюмерных и косметических средств (на 9,3%).

На общих результатах работы предприятий в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (ИПП – 113,0%) положительно сказалось увеличение производства изделий из бетона, цемента и гипса (на 36,3%), объема резки, обработки и отделки камня (на 20,1%). При этом снизилось производство прочих фарфоровых и керамических изделий (на 30,2%), абразивных и неметаллических минеральных изделий (на 25,3%), стеклопакетов (на 16,4%), цемента, извести и гипса (на 16,2%), огнеупорных изделий (на 16,0%), стекла и изделий из стекла (на 15,5%), а также строительных керамических материалов (на 5,2%).

Объем продукции, отгруженной за январь-август 2020 года по виду деятельности «Обрабатывающие производства», составил 1 375,3 млрд руб. (88,6% к аналогичному периоду прошлого года).

В структуре отгруженных товаров обрабатывающих производств (без учета кокса и нефтепродуктов) 43,9% занимает продукция машиностроения: транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 20,0% – пищевые продукты, напитки и табак, 10,9% – продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Общий объем пищевых продуктов, отгруженных в январе-августе текущего года, составил 114,5 млрд руб., показав снижение на 2,6% к аналогичному периоду предыдущего года. Объем отгруженной продукции в производстве напитков снизился на 3,7% до 45,3 млрд руб. В производстве табачных изделий объем отгруженной продукции увеличился на 15,5% до 58,7 млрд руб.

Отмечено снижение в отгрузке продукции металлургических производств (на 34,0%, до 39,8 млрд руб.). Объем продукции, отгруженной в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования по итогам января-августа 2020 года, составил 78,7 млрд руб., показав снижение на 18,2% к аналогичному периоду 2019 года.

Увеличились объемы отгруженной продукции в производстве резиновых и пластмассовых изделий (на 1,2%, до 34,4 млрд руб.).

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции за январь-август текущего года отгружено заказчикам продукции на общую сумму 30,0 млрд руб. (снижение на 4,8% к соответствующему периоду предыдущего года).

Индекс цен производителей продукции обрабатывающих производств в августе 2020 года составил 104,1% к декабрю 2019 года.

Наибольшее увеличение цен на производимую продукцию по сравнению с декабрем прошлого года отмечено в производстве электрического оборудования (на 20,9%), в производстве одежды (на 16,8%), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (на 10,9%), в производстве напитков (на 10,1%), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 10,0%), в производстве машин и оборудования (на 9,8%), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 5,5%).

Сальдированный финансовый результат обрабатывающих производств по итогам января-июля 2020 года зафиксирован положительный – в размере 205,2 млрд руб. При этом прибыль прибыльных организаций в обрабатывающем производстве по сравнению с январем-июлем 2019 года снизилась на 33,4% до 233,5 млрд руб.

Улучшение жилищных условий

В 2020 году активно продолжается реализация целевых программ Санкт-Петербурга, направленных на улучшение жилищных условий горожан. Среди них можно выделить такие целевые программы как: «Молодежи – доступное жилье», «Расселение коммунальных квартир», «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» и «Жилье работникам бюджетной сферы».

Наряду с важной социальной задачей значительного сокращения городской очереди, приоритетным направлением является улучшение жилищных условий ветеранов Великой Отечественной войны.

За январь-август 2020 года за счет предоставления жилых помещений улучшены жилищные условия 284 семей других льготных категорий, в том числе:

- 206 многодетным семьям (за январь-август 2019 года улучшены жилищные условия 331 многодетной семье);
- 78 семьям, из числа инвалидов: семьям, имеющим детей-инвалидов и граждан, страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний (за январь-август 2019 года улучшены жилищные условия 164 семьям).

В 2020 году администрациями районов Санкт-Петербурга продолжены мероприятия по переселению граждан из многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также из жилых помещений (квартир), признанных непригодными для проживания.

За январь-август 2020 года переселены в благоустроенные жилые помещения 241 человек.

В Санкт-Петербурге в целях уменьшения расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации и законодательством Санкт-Петербурга, малообеспеченным гражданам предоставляются субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

По состоянию на 1 сентября 2020 года количество получателей мер социальной поддержки составило 1,1 млн человек, с учетом членов их семьи – 1,3 млн человек. Средний размер денежных выплат на 1 льготника составил 1 418,62 руб. в месяц.

Количество получателей субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг за январь-август 2020 года составило 69,1 тыс. семей. Средний размер субсидии на семью составил 1 569,51 руб. в месяц.

| Динамика реализации целевых программ Санкт-Петербурга | Количество семей-получателей поддержки (за январь-август 2020 года) | В % к аналогичному периоду прошлого года |
|--|---|--|
| Целевая программа | | |
| «Молодежи – доступное жилье» | 311 | 26,9 |
| «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге» | 239 | 40,2 |
| «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» | 770 | 31,2 |
| «Жилье работникам бюджетной сферы» | 479 | 97,6 |

4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Прирост офисных площадей по итогам квартала составил 7 тыс. кв.м.

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет около 3 802 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 704,36 кв.м на 1 тысячу человек).

Чистое поглощение постепенно растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на действующих объектах. По прогнозам по итогам года поглощение составит около 100 тыс. кв.м.

Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, с начала года он вырос почти на 40%.



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

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А упала до 82%, для класса В падение остановилось, заполняемость держится на уровне 80,0%.

Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (более трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий.

Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, объём сделок с офисными площадями не упал: крупные компании продолжают переговорные процессы, а небольшие начали искать более выгодные арендные условия. Средний размер сделки на рынке — 400 кв.м.

На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, благодаря более низким ставкам и готовой инфраструктуре на таких объектах. Операторы коворкингов полагают, что в итоге текущая ситуация сыграет им на руку, а пик спроса придётся на конец 2020 г.

Средний уровень ставок для бизнес-центров перестал снижаться. На конец квартала в среднем по рынку ставки составляют 1 415-1 615 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 045-1 245 руб. за кв.м для класса В и В+. Усилия арендаторов в настоящее время сосредоточены на пересмотрах действующих договоров.

Увеличиваются ставки на рабочие места в коворкингах - с начала года рост составил 12%. При этом разброс цен велик: от 4,5 до 30 тыс. руб. за место в месяц в зависимости от уровня предоставляемых услуг.

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета. Причём цены сразу же упали до нового равновесного уровня.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 107,8-112,8 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 710-810 руб./кв.м в мес.

В начале года рынок офисной недвижимости был наиболее активным из всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. На фоне общего падения рынка недвижимости в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости сохранил некоторую активность. После снятия основных ограничений начала появляться информация о новых проектах офисных объектов, причём по активности инвесторов данный сектор уже приблизился к «доковидному» уровню.

Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в июле-августе состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости; самая крупная из них — аренда 1,5 тыс. кв.м компанией «АИРТ» в БЦ «Обводный 28» (класс В+) на наб. Обводного кан., 28.

Больших сделок по продаже офисной недвижимости не было.

В июле был введён один небольшой объект офисного назначения: общественное пространство «Никольские ряды» на Садовой ул., 62.

В июле-сентябре появилась информация о восьми проектах офисных или многофункциональных объектов; например: проект реконструкции зданий Главпочтамта, Дворца культуры работников связи, дома-усадьбы Ломоносова и окружающих территорий под новое общественное пространство, включая офисный центр, арт-галерею, музей, концертный зал, центр современного искусства, с сохранением почтовых функций. Реконструкция будет проведена силами «Почты России», сведения о возможных строках и вложениях пока отсутствуют. Объявлено о продолжении реконструкции «Новой Голландии», конкретнее — двух корпусов Лесного склада (№№ 12, 12а) под общественно-деловой МФК с выставочными площадями, включающий культурное пространство "Гараж" с библиотекой, лекторий, торгово-выставочные площади, офисные помещения, ресторан, конференц-зал и др.

Был заявлен проект строительства бизнес-центра на углу Богатырского пр. и пр. Испытателей: 91 тыс. кв.м (10-12 этажей) на участке 1,5 га, максимальная высота — 82 м; по проекту офисные помещения — 43,1 тыс. кв.м, а также: торговые помещения на 1 этаже (5 тыс. кв.м), подземный и наземный многоуровневый механизированный паркинги, спортивно-оздоровительный комплекс.

Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать положительные тенденции российского рынка, следующего 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.

По прогнозам экспертов ожидается увеличение числа сделок «build-to-suit» в посткризисный период, быстрое формирование офисных кластеров на периферии города и развитие сегмента коворкингов.



5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;

Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;

Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;

Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;

Принцип замещения;

Принцип ожидания.

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

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

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

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1. Методы оценки. Рыночный подход

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

Использование рыночных мультипликаторов (market multiples).

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

7.2. Затратный подход

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

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

7.3. Доходный подход

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

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

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

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

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке

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

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

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

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

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

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

В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения» (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, условия рынка), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;

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

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

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

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

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

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

Классический относительный сравнительный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшей стоимости (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшей стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Таким образом, методология оценки стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества

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

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

Нежилые помещения

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

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

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

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

Сравнительный подход

| Сравниваемые объекты | ед. изм. | Оцениваемый объект | Лесной пр, 20 | Лесной пр., 67 |
|------------------------------|----------|--------------------|---------------|----------------|
| Площадь объекта | кв.м. | | 82 | 247 |
| Стоимость 1 кв.м. | тыс.руб. | | 70671 | 84615 |
| Цена продажи | тыс.руб. | | 5795022 | 20899905 |
| Престижность района | | Повышенная | Повышенная | Повышенная |
| Весовой коэффициент | | | 68 | 37 |
| Стоимость объекта за 1 кв.м. | тыс.руб. | 102000 | | |

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

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

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

Для неж.помещений № 2.4.1.2. 2.4.2.1. 2.4.2.2. 2.5.1.1. 2.5.1.2. 2.5.1.3.2.5.2.1.: $Y = (70586) + (61) X_1$

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

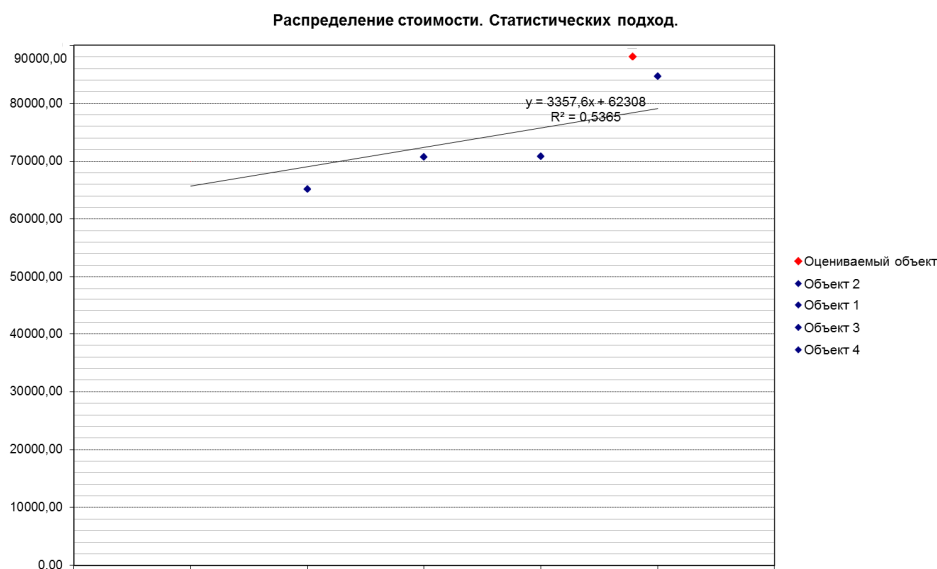
Таблица – Регрессионная статистика № 2.4.1.2. 2.4.2.1. 2.4.2.2. 2.5.1.1. 2.5.1.2. 2.5.1.3.2.5.2.1

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

| Наименование объекта | Цена за кв.м., тыс.руб. | Престижность м-на | Количество комнат, ед. | Время до метро, мин |
|------------------------|-------------------------|-------------------|------------------------|---------------------|
| Оцениваемый объект | 93 000 | Пониженная | 0 | 14 |
| Корреляция | 3 | | - | -0,51 |
| Коэффициент корреляции | | 0,85 | - | -0,5 |

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

Диаграмма



Оцениваемый объект – 93 000 руб./кв.м

Объект 1 – Лесной пр., 20 – 70 671 руб./кв.м
Объект 2 – Выборгское ш., 21 – 65 165 руб./кв.м
Объект 3 – 2-Мурманский пр., 37 – 70 807 руб./кв.м
Объект 4 – Лесной пр., 67 – 84 615 руб./кв.м

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

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

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

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 ноября 2020 года составляет: 36 167 700,00 (Тридцать шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч семьсот) рублей.

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

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

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

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

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексагин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:
М.П.

С.Алексагин

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

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

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

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 96 от 13 ноября 2020 года

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







**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015020-1

« 05 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Алексашину Сергею Степановичу

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

от « 05 » октября 20 18 г. № 91

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » октября 20 21 г.

АО «Оценка», Москва, 2018 г. «Ф» Регистрационный № 01-05/002 ОКЕД ПКО-13 № 082. Тел.: (495) 708-67-62, www.rosexpert.ru



СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 0619 PL 000026

**страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

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

г. Санкт-Петербург

«18» ноября 2019г.

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

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

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

Страхователь

Страховщик

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОТ 13.11.2020

| | |
|--|--|
| Объект оценки | Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: : г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) (Характеристики объектов – в приложении 1 к заданию на оценку) |
| Имущественные права на объект оценки | Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой № 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019. |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости объекта |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Переоценка объектов оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета. |
| Вид определяемой стоимости | Справедливая |
| Дата оценки | По состоянию на 13.11.2020 |
| Срок проведения оценки | С 13.11.2020 по 13.11.2020 года |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | 1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается. 2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета. |

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

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

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

Исх. №054/78
от 03.11.2020г.

Генеральному директору ООО "УК "ДОХОДЬ"
Борodatовой М.В.

Информационная выписка

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

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

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

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, диплом ПП-I 870527 от 30.06.2011г., программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

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

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

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

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

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, за 2016 год оценщиком выполнено 115 отчетов об оценке, за 2017 – 89 отчетов об оценке, за 2018 – 44 отчета об оценке, за 2019 год – 115 отчетов об оценке, за 1 квартал 2020 года – 32 отчета об оценке, за 2 квартал 2020 года – 25 отчетов об оценке, за 3 квартал 2020 года – 29 отчетов об оценке.

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

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

По состоянию на 03.11.2020г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Алексашина Сергея Степановича.

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



С.А. Лебедева



СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0620 PL 000007

**страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

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

| | | |
|---|------------------------------------|--|
| 1 | Страхователь | Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка») |
| 2 | Реквизиты Страхователя | 191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом. 2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 30101810100000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822. |
| 3 | Объект страхования | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Третьякова Анастасия Игоревна. |
| 4 | Выгодоприобретатели | Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком. |
| 5 | Страховые случаи | 5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)). |
| 6 | Срок действия Договора страхования | С «05» июня 2020 года и действует по «04» июня 2021 года. |
| 7 | Страховая сумма | 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей. |
| 8 | Лимиты ответственности | 300 000,00 (Триста тысяч) рублей по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата). |
| 9 | Страховая премия | 17 000,00 (Семнадцать тысяч) рублей. страховая премия уплачена полностью 05.06.2020г., п/п 264. |

Страховщик: АО «СОГАЗ»
Начальник Управления корпоративных продаж
Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»
О.А. Галкин/
Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
«05» июня 2020г.