

## ОТЧЕТ №10-Н от 08 февраля 2019 года

Об оценке справедливой стоимости:

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2019

*Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка», Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71*

*Уважаемая Маргарита Витальевна!*

*В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по оценке справедливой стоимости: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3; Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7. Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года и ФСО № 8, № 9, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326,327. Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться 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 коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке коммерческой недвижимости, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик пришел к выводу оставить стоимость объектов оценки в прежних значениях:*

*Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3. на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет: 94 334 800,00 (Девяносто четыре миллиона триста тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.*

№ п.ом. (Строит)	Секция	Этаж	Строительные оси	Общая площадь (м.кв.)	Стоимость кв.м. в руб	Справедливая стоимость объекта оценки в руб.
вп1	1	1	3-6; А-Д	82,12	70 000,00	5 748 400,00
вп2	1	1	1-4; А-Г	75,71	70 000,00	5 299 700,00
вп3	1	1	1-5; Ж-Л	133,88	70 000,00	9 371 600,00
вп4	2	1	1-5; Л-П	133,88	70 000,00	9 371 600,00
вп5	2	1	1-4; С-Ш	128,6	70 000,00	9 002 000,00
вп6	2	1	4-7; С-Ш	118,66	70 000,00	8 306 200,00
вп7	3	1	12-14; С-Ф	77,65	70 000,00	5 435 500,00
вп8	4	1	14-18; С-Ш	118,66	70 000,00	8 306 200,00
вп9	4	1	18-21; С-Ш	128,6	70 000,00	9 002 000,00
вп10	4	1	17-21; Л-П	133,88	70 000,00	9 371 600,00
вп11	5	1	17-21; Ж-Л	133,88	70 000,00	9 371 600,00
вп13	5	1	16-19; А-Д	82,12	70 000,00	5 748 400,00

- Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей, в том числе по объектам:

	Кадастровый номер	Общая площадь (м.кв.)	Стоимость
1	47:14:0504001:224	2 556,0	4 199 481,85
2	47:14:0504001:234	2 555,0	4 197 838,87
3	47:14:0504001:220	2 555,0	4 197 838,87
4	47:14:0504001:240	3 276,0	5 382 434,49
5	47:14:0504001:241	1 768,0	2 904 805,92

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр. д 5 на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет 8 572 500,00(Восемь миллионов пятьсот семьдесят две тысячи пятьсот) рублей.

Фактический номер	Площадь объекта, кв. м	Этаж	Стоимость 1 кв.м., в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
10Н	114,30	1	75 000,00	8 572 500,00

*Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7 на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет 49 263 420,00 (Сорок девять миллионов двести шестьдесят три тысячи четыреста двадцать) рублей.*

<b>Фактический номер</b>	<b>Этаж</b>	<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>Стоимость 1 кв.м., в руб.</b>	<b>Стоимость объекта оценки, в руб.</b>
<b>5-Н</b>	<b>1</b>	<b>81,2</b>	<b>81 600,00</b>	<b>6 625 920,00</b>
<b>6-Н</b>	<b>1</b>	<b>80,5</b>	<b>75 000,00</b>	<b>6 037 500,00</b>
<b>9-Н</b>	<b>1</b>	<b>147,9</b>	<b>75 000,00</b>	<b>11 092 500,00</b>
<b>18-Н</b>	<b>1</b>	<b>147,9</b>	<b>75 000,00</b>	<b>11 092 500,00</b>
<b>22-Н</b>	<b>1</b>	<b>81,6</b>	<b>75 000,00</b>	<b>6 120 000,00</b>
<b>26-Н</b>	<b>1</b>	<b>110,6</b>	<b>75 000,00</b>	<b>8 295 000,00</b>
				<b>49 263 420,00</b>

*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

<b>1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>7</b>
1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	7
1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	10
1.4.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ .....	11
1.5.ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА .....	12
1.7.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	13
1.8.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОПЕНКИ.....	15
<b>2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
2.2.ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА .....	19
2.3.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
<b>3.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ.....</b>	<b>23</b>
3.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ.....	27
<b>4.КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....</b>	<b>29</b>
<b>5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>31</b>
<b>6.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>33</b>
<b>7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>34</b>
7.1.РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД.....	35

7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	36
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	36
<b>8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>37</b>
8.1 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА ...	38
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
<b>9.ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>44</b>
<b>10.ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ .....</b>	<b>45</b>
<b>11.СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>45</b>

## **1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

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: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;

**Недвижимое имущество:** встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7.

**Земельные участки,** расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

На основании полученной информации, анализа рынка 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: расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3. на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет: 94 334 800,00 (Девяносто четыре миллиона триста тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр. д 5 на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет 8 572 500,00 (Восемь миллионов пятьсот семьдесят две тысячи пятьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7 на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет 49 263 420,00 (Сорок девять миллионов двести шестьдесят три тысячи четыреста двадцать) рублей.

## **1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества по состоянию на 08 февраля 2019 года является договор оценки №6/УК от 1 сентября 2014 года между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком).

Объект оценки:

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;

**Недвижимое имущество:** встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7.

**Земельные участки,** расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

Имущественные права на объект оценки:

Права на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп1//Нв7, № 22/05-вп2//Нв7, № 22/05-вп3//Нв7, № 22/05-вп4//Нв7, № 22/05-вп5//Нв7, № 22/05-вп6//Нв7, № 22/05-вп7//Нв7, № 22/05-вп8//Нв7, № 22/05-вп9//Нв7, № 22/05-вп10//Нв7, № 22/05-вп11//Нв7, № 22/05-вп13//Нв7 от «22» мая 2018 года.

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года



Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года.

Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.06.2016 к Договору участия в долевом строительстве №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года. Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».

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

Вид определяемой стоимости -справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 08 февраля 2019 года.

Срок проведения оценки – с 08.02.2019 по 14.02.2019 года

Дата составления отчета – 08 февраля 2019 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 №7811R/776/00108/18 от 01.12.2018г. ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал) Лицензия: С 2239 77 от 13.12.2006г. Адрес: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б Тел: (495) 788-09-99 E-mail: alfastrah@alfastrah.ru, Сайт: www.alfastrah.ru Санкт-Петербургский филиал, страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) руб. Период страхования: с01.12.2018г. по 30.11.2019г.

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

Место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. ИНН 7841394645 КПП 784101001, Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 30101801000000000723, БИК 044030723.

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована ОАО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – ОАО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0618 PL 000015 от 27 апреля 2018 года, период страхования: с 16.05.2018 г. по 15.05.2019 г.).

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

Оценка произведена с использованием программы "Оценка недвижимости 2.0", регистрационный номер 12-4830, принадлежащей ООО «РосЭкспертОценка» на праве собственности.

#### **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	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Информация о собственнике</li> <li>– Сведения о наличии/отсутствии обременении</li> </ul>	
2	Информация об общеэкономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли, <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга <a href="http://www.cedipt.spb.ru">http://www.cedipt.spb.ru</a> 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 жилой недвижимости Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Бекар», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов <a href="http://www.eip.ru">www.eip.ru</a> , <a href="http://www.estate.spb.ru">www.estate.spb.ru</a> , <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a> и др.

#### 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Права на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп1//Нв7, № 22/05-вп2//Нв7, № 22/05-вп3//Нв7, № 22/05-вп4//Нв7, № 22/05-вп5//Нв7, № 22/05-вп6//Нв7, № 22/05-вп7//Нв7, № 22/05-вп8//Нв7, № 22/05-вп9//Нв7, № 22/05-вп10//Нв7, № 22/05-вп11//Нв7, № 22/05-вп13//Нв7 от «22» мая 2018 года.

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года.

Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.06.2016 к Договору участия в долевом строительстве №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года. Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года Данная документация была использована для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки.

#### **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

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

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

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

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

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

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

**Справедливая стоимость** - цена, которая 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 удерживать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

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



- При отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

### **d) Цена**

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

**Особые допущения:**

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



## **2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТАОЦЕНКИ**

### **2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТАОЦЕНКИ**

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп.. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;

**Недвижимое имущество:** встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7.

**Земельные участки,** расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп1//Нв7, № 22/05-вп2//Нв7, № 22/05-вп3//Нв7, № 22/05-вп4//Нв7, № 22/05-вп5//Нв7, № 22/05-вп6//Нв7, № 22/05-вп7//Нв7, № 22/05-вп8//Нв7, № 22/05-вп9//Нв7, № 22/05-вп10//Нв7, № 22/05-вп11//Нв7, № 22/05-вп13//Нв7 от «22» мая 2018 года.

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года.

Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.06.2016 к Договору участия в долевом строительстве №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-

оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года. Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года Объектом долевого строительства по настоящим Договорам являются нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»).

Характеристика объектов:

Объектами долевого строительства по настоящим Договорам являются нежилое помещения Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками: Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление.

## 2.Юридическое описание объекта

Приложение 1 к Заданию на оценку от 08.02.2019																																																																																			
Объект:	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3																																																																																		
Основание:	оценка по состоянию на 08.02.2019																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп1//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп2//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп3//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп4//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп5//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп6//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп7//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп8//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп9//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп10//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп11//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп13//Нв7 от «22» мая 2018 года																																																																																		
<table><tr><th>№ пом. (Строит)</th><th>Секция</th><th>Этаж</th><th>Строительные оси</th><th>Общая проектная площадь (м.кв.)</th><th>Стоимость</th></tr><tr><td>вп1</td><td>1</td><td>1</td><td>3-6; А-Д</td><td>82,12</td><td>5 748 400,00</td></tr><tr><td>вп2</td><td>1</td><td>1</td><td>1-4; А-Г</td><td>75,71</td><td>5 299 700,00</td></tr><tr><td>вп3</td><td>1</td><td>1</td><td>1-5; Ж-Л</td><td>133,88</td><td>9 371 600,00</td></tr><tr><td>вп4</td><td>2</td><td>1</td><td>1-5; Л-П</td><td>133,88</td><td>9 371 600,00</td></tr><tr><td>вп5</td><td>2</td><td>1</td><td>1-4; С-Ш</td><td>128,6</td><td>9 002 000,00</td></tr><tr><td>вп6</td><td>2</td><td>1</td><td>4-7; С-Ш</td><td>118,66</td><td>8 306 200,00</td></tr><tr><td>вп7</td><td>3</td><td>1</td><td>12-14; С-Ф</td><td>77,65</td><td>5 435 500,00</td></tr><tr><td>вп8</td><td>4</td><td>1</td><td>14-18; С-Ш</td><td>118,66</td><td>8 306 200,00</td></tr><tr><td>вп9</td><td>4</td><td>1</td><td>18-21; С-Ш</td><td>128,6</td><td>9 002 000,00</td></tr><tr><td>вп10</td><td>4</td><td>1</td><td>17-21; Л-П</td><td>133,88</td><td>9 371 600,00</td></tr><tr><td>вп11</td><td>5</td><td>1</td><td>17-21; Ж-Л</td><td>133,88</td><td>9 371 600,00</td></tr><tr><td>вп13</td><td>5</td><td>1</td><td>16-19; А-Д</td><td>82,12</td><td>5 748 400,00</td></tr></table>						№ пом. (Строит)	Секция	Этаж	Строительные оси	Общая проектная площадь (м.кв.)	Стоимость	вп1	1	1	3-6; А-Д	82,12	5 748 400,00	вп2	1	1	1-4; А-Г	75,71	5 299 700,00	вп3	1	1	1-5; Ж-Л	133,88	9 371 600,00	вп4	2	1	1-5; Л-П	133,88	9 371 600,00	вп5	2	1	1-4; С-Ш	128,6	9 002 000,00	вп6	2	1	4-7; С-Ш	118,66	8 306 200,00	вп7	3	1	12-14; С-Ф	77,65	5 435 500,00	вп8	4	1	14-18; С-Ш	118,66	8 306 200,00	вп9	4	1	18-21; С-Ш	128,6	9 002 000,00	вп10	4	1	17-21; Л-П	133,88	9 371 600,00	вп11	5	1	17-21; Ж-Л	133,88	9 371 600,00	вп13	5	1	16-19; А-Д	82,12	5 748 400,00
№ пом. (Строит)	Секция	Этаж	Строительные оси	Общая проектная площадь (м.кв.)	Стоимость																																																																														
вп1	1	1	3-6; А-Д	82,12	5 748 400,00																																																																														
вп2	1	1	1-4; А-Г	75,71	5 299 700,00																																																																														
вп3	1	1	1-5; Ж-Л	133,88	9 371 600,00																																																																														
вп4	2	1	1-5; Л-П	133,88	9 371 600,00																																																																														
вп5	2	1	1-4; С-Ш	128,6	9 002 000,00																																																																														
вп6	2	1	4-7; С-Ш	118,66	8 306 200,00																																																																														
вп7	3	1	12-14; С-Ф	77,65	5 435 500,00																																																																														
вп8	4	1	14-18; С-Ш	118,66	8 306 200,00																																																																														
вп9	4	1	18-21; С-Ш	128,6	9 002 000,00																																																																														
вп10	4	1	17-21; Л-П	133,88	9 371 600,00																																																																														
вп11	5	1	17-21; Ж-Л	133,88	9 371 600,00																																																																														
вп13	5	1	16-19; А-Д	82,12	5 748 400,00																																																																														
Объект:	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5																																																																																		
Основание:	Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от 01.06.15																																																																																		
	Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №01/06-оф5//Нв2 от 01.06.16																																																																																		
Жилой дом введен в эксплуатацию																																																																																			
<table><tr><th>№ пом.</th><th>Секция</th><th>Этаж</th><th>Общая проектная площадь (м.кв.)</th></tr><tr><td>10-Н</td><td>2</td><td>1</td><td>114,3</td></tr></table>						№ пом.	Секция	Этаж	Общая проектная площадь (м.кв.)	10-Н	2	1	114,3																																																																						
№ пом.	Секция	Этаж	Общая проектная площадь (м.кв.)																																																																																
10-Н	2	1	114,3																																																																																
Объект:	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7																																																																																		
Основание:	Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от 21.05.15																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф3//Нв3 от 21.05.15																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф4//Нв3 от 21.05.15																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф8//Нв3 от 21.05.15																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф10//Нв3 от 21.05.15																																																																																		
	Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф11//Нв3 от 21.05.15																																																																																		
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф2//Нв3 от 16.01.17																																																																																			
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф3//Нв3 от 16.01.17																																																																																			
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф4//Нв3 от 26.05.17																																																																																			
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф8//Нв3 от 26.05.17																																																																																			
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф10//Нв3 от 26.05.17																																																																																			
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф11//Нв3 от 26.05.17																																																																																			
<table><tr><th>№ пом.</th><th>Секция</th><th>Этаж</th><th>Общая площадь (м.кв.)</th></tr><tr><td>5-Н</td><td>1</td><td>1</td><td>81,2</td></tr><tr><td>6-Н</td><td>2</td><td>1</td><td>80,5</td></tr><tr><td>9-Н</td><td>2</td><td>1</td><td>147,9</td></tr><tr><td>18-Н</td><td>4</td><td>1</td><td>147,9</td></tr><tr><td>22-Н</td><td>5</td><td>1</td><td>81,6</td></tr><tr><td>26-Н</td><td>5</td><td>1</td><td>110,6</td></tr></table>						№ пом.	Секция	Этаж	Общая площадь (м.кв.)	5-Н	1	1	81,2	6-Н	2	1	80,5	9-Н	2	1	147,9	18-Н	4	1	147,9	22-Н	5	1	81,6	26-Н	5	1	110,6																																																		
№ пом.	Секция	Этаж	Общая площадь (м.кв.)																																																																																
5-Н	1	1	81,2																																																																																
6-Н	2	1	80,5																																																																																
9-Н	2	1	147,9																																																																																
18-Н	4	1	147,9																																																																																
22-Н	5	1	81,6																																																																																
26-Н	5	1	110,6																																																																																
Объект:	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское																																																																																		
Основание:	Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года																																																																																		
<table><tr><th>Кадастровый номер</th><th>Общая площадь (м.кв.)</th><th>Стоимость</th></tr><tr><td>47:14:0504001:224</td><td>2 556,0</td><td>4 199 481,85</td></tr><tr><td>47:14:0504001:234</td><td>2 555,0</td><td>4 197 838,87</td></tr><tr><td>47:14:0504001:220</td><td>2 555,0</td><td>4 197 838,87</td></tr><tr><td>47:14:0504001:240</td><td>3 276,0</td><td>5 382 434,49</td></tr><tr><td>47:14:0504001:241</td><td>1 768,0</td><td>2 904 805,92</td></tr><tr><td>общая</td><td>12 710,0</td><td>20 882 400,00</td></tr></table>						Кадастровый номер	Общая площадь (м.кв.)	Стоимость	47:14:0504001:224	2 556,0	4 199 481,85	47:14:0504001:234	2 555,0	4 197 838,87	47:14:0504001:220	2 555,0	4 197 838,87	47:14:0504001:240	3 276,0	5 382 434,49	47:14:0504001:241	1 768,0	2 904 805,92	общая	12 710,0	20 882 400,00																																																									
Кадастровый номер	Общая площадь (м.кв.)	Стоимость																																																																																	
47:14:0504001:224	2 556,0	4 199 481,85																																																																																	
47:14:0504001:234	2 555,0	4 197 838,87																																																																																	
47:14:0504001:220	2 555,0	4 197 838,87																																																																																	
47:14:0504001:240	3 276,0	5 382 434,49																																																																																	
47:14:0504001:241	1 768,0	2 904 805,92																																																																																	
общая	12 710,0	20 882 400,00																																																																																	

### 2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Ленинградской области, Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение,  
п. Новоселье



Рис.1 п. Новоселье, жилищный комплекс

Метро: Проспект Ветеранов

Район: Ломоносовский

**Жилищный комплекс в п. Новоселье – это современный микрорайон, строящийся на границе Санкт-Петербурга и Ленобласти, в посёлке Новоселье, который примыкает к Красносельскому району.**

Дома образуют уютную закрытую территорию со всем необходимым для комфортной жизни: от магазина – до детского сада.

Высота большинства зданий 6-9 этажей, что создаёт комфортное восприятие мира.

Во дворах предусмотрено много зелени: газонов, клумб, декоративных деревьев и растений.

Рядом с домами будут построены 2 школы и 4 детских сада.

Под окнами домов расположатся детские и спортивные площадки.

В каждом подъезде предусмотрены помещения для хранения колясок и велосипедов.

Рядом с домами – гостевые парковочные места и многоуровневые крытые паркинги.

**Красное село** находится в десяти километрах от КАД. В **Красном селе** новостройки сосредоточены в центре и на востоке локации.

С севера на юг город пересекает проспект Ленина. **Красное село** и СПб связаны именно этой трассой. На данном проспекте находится один из жилых комплексов в **Красном селе**. На юге локации **Красное село** проспект переходит в Гатчинское шоссе. Автомобильный маршрут Красное село-Пушкин проходит по улице 1 Мая и Пушкинскому шоссе. В непосредственной близости к ним находится еще два ЖК. **Красное село** на юго-западе имеет выезд в другие локации через Кингисеппское шоссе и на западе — через улицу Свободы. Эти шоссе и улицы **Красного села** в течение всего дня загружены плотным транспортным потоком. Скорость движения на них в г. **Красное село** варьируется в пределах 30-40 км/ч.

На востоке локации проходит Октябрьская железная дорога. На ней есть две платформы - «Скачки» и «Красное село». Новостройки города ближе всего расположены к последней. В локации **Красное село** электрички являются одним из востребованных видов транспорта. На них по маршруту Красное село-СПб можно добраться за 35-40 минут. Электрички Красное-село-Санкт-Петербург следуют с интервалом 25-60 минут и прибывают на Балтийский вокзал. В городе **Красное село** расписание электропоездов можно уточнить на вокзале.

До ближайших станций метро - «Проспект Ветеранов» и «Ленинский проспект» организованы автобусные маршруты Красное село-Питер. На маршрутке или автобусе до этих станций можно доехать за 50-60 минут. Автобусные остановки находятся в центре локации, так что почти каждый новый дом в **Красном селе** расположен в шаговой доступности от них, за исключением домов на востоке.

Собственного метро в локации нет, и его строительство пока не запланировано властями. Поэтому в ближайшее время в Красном селе карта автобусных маршрутов не изменится.

#### Экология в локации

Климат города **Красное Село**, как и района, имеет умеренно-холодную окраску, он переходит от морского к континентальному. Большая часть города расположена на территории Ижорской возвышенности. На востоке и частично на западе за пределами **Красного села** располагаются лесные массивы. Ближе всего к лесозащитной зоне расположены дома восточной зоны застройки. В центре города есть несколько парков и скверов. Недалеко от них расположены новостройки центра, в которых ведется продажа квартир.

В **Красном селе** градостроительным предприятием еще со времен Петра I является бумажная фабрика. Среди производств, которые могут оказывать негативное влияние на экологию города — пластмассовый завод. Он находится в 1,5 км от новостроек центральной части локации.

Основным источником загрязнений специалисты называют крупную транспортную сеть города, которая постоянно загружена плотным автомобильным потоком. Объекты нового жилого фонда, в которых можно купить в **Красном селе** жилье, располагаются в непосредственной близости к трассам (Проспекту Ленина, улице 1 Мая, Пушкинскому шоссе). На территории локации находится Безымянное озеро. Водная акватория озера благоприятная, купание в ней разрешено Роспотребнадзором.

#### Инфраструктура

Школы **Красного села** расположены преимущественно в центре города. Всего их в городе четыре. Детских садов в локации девять. Почти все дошкольные учреждения находятся в центре, что удобно для жителей центрального кластера застройки. На удалении от этих объектов находятся новые дома восточной части. От них до ближайших школы и детского сада - примерно 2 км. Учитывая численность населения (порядка 50 тысяч человек) и темпы застройки, действующих образовательных и дошкольных учреждений в локации пока не хватает.

Сложная ситуация обстоит с наличием медицинских объектов. В городе работают больница, взрослая и детская поликлиники, они расположены в центре. В них не хватает персонала, например, в локации **Красное село** поликлиника 93 ежедневно перегружена количеством

пациентов. Некоторые районы города и вовсе не закреплены ни за каким медицинским объектом. По планам местных властей, в 2015 году новые учреждения все же появятся в **Красном селе**. Поликлиника для взрослых, рассчитанная на 600 посещений в день, будет расположена в центре города, на переулке Щуппа. В локации **Красное село** детская поликлиника на 420 посещений в смену также запланирована администрацией. В г. **Красное село** поликлиника для детей будет находиться на улице Восстановления, также в центре локации.

В городе есть спортивные учреждения, среди которых — спортзалы с бассейнами. Имеются объекты бытового обслуживания в г. **Красное село**: ремонт обуви, техники, прочие мастерские и т. д. В локации **Красное село** салон красоты, фитнес-клуб и другие объекты сферы обслуживания присутствуют в разных частях локации. Магазины в **Красном селе** представлены в основном сетевыми супермаркетами и торговыми центрами.

Среди исторических достопримечательностей города следует выделить музей, Александро-Невскую и Троицкую церкви.

В локации **Красное село** работа представлена в промышленной сфере. Например, вакансии в **Красном селе** можно найти на бумажной фабрике, кондитерском предприятии, пластмассовом заводе и т. д. Работа в **Красном селе** имеется также в торгово-развлекательной сфере. В городе **Красное село** вакансии будут открываться по мере развития инфраструктуры. А это во многом зависит от темпов застройки. Для покупателей жилья, которых также интересует работа в **Красном селе**, вакансии со временем будут доступны и в других сферах.

#### Общее описание

**Красное Село** официально приобрело статус города в 1925 году. С 1936 года он является центром Красносельского района. В 1996 году был получен статус муниципального образования. Сегодня город имеет два исторических района — Скачки и Можайский (Дудоров).

Строительство в локации ведется умеренными темпами. Возводятся преимущественно малоэтажки, а также частные домовладения с участками. Стоимость жилья значительно ниже, чем в соседних локациях Аннино и Горелово.

Инвестиционная привлекательность новостроек состоит в том, что **Красное село** входит в состав СПб, находится недалеко от города, имеет зеленые массивы, чистый водоем. Сдерживающими факторами покупки жилья в **Красном селе** могут стать недостаток социальных объектов и перегруженные автотранспортом городские улицы.

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ



## Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации<sup>1</sup>

	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к декабрю 2017г.	ноябрь 2018г.	Справочно 2017г. в % к 2016г.	декабрь 2017г.	ноябрь 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3 <sup>1)</sup>	101,6 <sup>2)</sup>				101,8 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Производства сельского хозяйства <sup>5)</sup> , млрд.рублей	4914,5 <sup>6)</sup>	99,2 <sup>7)</sup>	481,1 <sup>8)</sup>	96,1 <sup>9)</sup>	59,1 <sup>10)</sup>	103,1 <sup>11)</sup>	102,1 <sup>12)</sup>	68,8 <sup>13)</sup>
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	2597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	31548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	9411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США <sup>14)</sup>	629,2 <sup>15)</sup>	118,7 <sup>16)</sup>	61,9 <sup>17)</sup>	111,9 <sup>18)</sup>	98,4 <sup>19)</sup>	125,5 <sup>20)</sup>	125,4 <sup>21)</sup>	104,2 <sup>22)</sup>
в том числе экспорт товаров	402,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	226,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 <sup>23)</sup>	104,1 <sup>24)</sup>				103,0 <sup>25)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>26)</sup>		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>27)</sup>		100,3 <sup>28)</sup>		100,1	150,3	98,4 <sup>29)</sup>	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>30)</sup>								
номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 <sup>31)</sup>	92,2	3,7 <sup>32)</sup>	95,4	101,2	93,5 <sup>33)</sup>	94,5 <sup>34)</sup>	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7 <sup>35)</sup>	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

- 1) Данные за январь-сентябрь 2018г. (первая оценка).  
2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.  
3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Срок разработки данных за 2018г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2019 года.  
6) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018 года соответственно.  
7) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
8) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
9) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу.  
10) В фактически действовавших ценах.  
11) Данные за январь-сентябрь 2018 года.  
12) Данные за периоды 2018г. - оценка.  
13) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.  
14) Предварительные данные.  
15) В среднем за месяц.  
16) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Объем ВВП России за III квартал 2018г. составил в текущих ценах 27007,2 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2017г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2018г. по отношению к ценам III квартала 2017г. составил 111,1%. Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018г. по отношению к ценам января-сентября 2017г. составил 109,6%.

Индекс промышленного производства в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,9%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 104,1%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 106,3%.

<sup>1</sup>[http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-12-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-12-2018.pdf)

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2018г. по сравнению с 2017г. составил 102,6%, в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 481,1 1) млрд. рублей, в январе-ноябре 2018г. - 4914,51) млрд. рублей.

Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2018г., по предварительным данным, составил 112,9 млн.тонн (в весе после доработки), что на 16,7% меньше уровня предыдущего года.

В 2018г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, увеличилось производство основных продуктов животноводства.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2018г. составил 8385,7 млрд.рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню 2017г., в декабре 2018г. - 1061,2 млрд.рублей, или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года. В 2018г. построено 1070,6 тыс. новых квартир, в декабре 2018г. - 282,1 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в 2018г. составил 31548,0 млрд.рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к 2017г., в декабре 2018г. - 3306,4 млрд.рублей, или 102,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в 2017г. - 93,5% и 6,5% соответственно), в декабре 2018г. - 94,6% и 5,4% (в декабре 2017г. - 93,6% и 6,4% соответственно).

В 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,6%, непродовольственных товаров - 52,4% (в 2017г. - 48,4% и 51,6% соответственно), в декабре 2018г. - 48,2% и 51,8% (в декабре 2017г. - 48,4% и 51,6% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в ноябре 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 61,9 млрд. долларов США (4102,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 40,5 млрд.долларов (2680,1 млрд.рублей), импорт - 21,5 млрд.долларов (1422,5 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в ноябре 2018г. сложилось положительное, 19,0 млрд.долларов (в ноябре 2017г. - положительное, 11,5 млрд.долларов).

В декабре 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,7%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,4%.



В декабре 2018г. в 10 субъектах Российской Федерации потребительские цены увеличились на 1,2% и более. Заметный прирост цен (на 1,4%) отмечен в республиках Калмыкия, Коми и Марий Эл в результате увеличения цен на продукты питания на 2,6-2,9%. В Москве и в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен за месяц составил 100,7% (с начала года - 104,3% и 103,9% соответственно). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2018г. составил 100,5%, с начала года - 103,7% (в декабре 2017г. - 100,2%, с начала года - 102,1%). В декабре 2018г. цены на продовольственные товары выросли на 1,7% (в декабре 2017г. - на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2018г. увеличились на 0,2% (в декабре 2017г. - на 0,3%). Цены и тарифы на услуги в декабре 2018г. выросли на 0,4% (в декабре 2017г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2018г. составила 15467,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,8% (с начала года - на 4,6%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце декабря 2018г. составила 22200,8 рубля и за месяц увеличилась на 0,5% (с начала года - на 3,8%), в Санкт-Петербурге - 17079,2 рубля и за месяц выросла на 0,5% (с начала года - на 4,5%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2018г. составила 3989,2 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,7% (с начала года - на 6,6%).

Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце декабря 2018г. составила 4891,8 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 1,9% (с начала года - на 7,4%), в Санкт-Петербурге - 4811,4 рубля и за месяц увеличилась на 1,3% (с начала года - на 6,1%). В декабре 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 104,3% и 104,7% соответственно.

Индекс цен производителей промышленных товаров<sup>1)</sup> в декабре 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 96,7%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2018г. по сравнению с 2017г. увеличились на 0,3% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ), в декабре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 0,1%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2018г., по оценке, составила 43400 рублей и по сравнению с 2017г. выросла на 9,9%, в декабре 2018г. - 55150

рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 6,9%. Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2018г. составила 76,3 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны. В декабре 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,8% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 74,0 тыс.человек, или на 0,05% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 78,9 тыс.человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 61,7% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2018г. по сравнению с аналогичным периодом 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 57 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2018г. число умерших превысило число родившихся на 13,1% (в январе-ноябре 2017г. - на 7,8%), в 25 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,9 раза.

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2018г. зафиксирован в 22 субъектах Российской Федерации (в январе-ноябре 2017г. - в 27 субъектах).

За январь-ноябрь 2018г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 152,7 тыс.человек, или на 4,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 81,8 тыс.человек, или на 40,7%, что произошло в результате сокращения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы. Число прибывших уменьшилось на 16,5 тыс.человек, или на 3,1%, в том числе за счет иммигрантов из стран дальнего зарубежья на 8,3 тыс.человек, или на 14,9%. Число выбывших увеличилось на 65,4 тыс.человек, или на 19,8%, в том числе в государства-участники СНГ - на 62,4 тыс.человек, или на 22,2%.

В январе-ноябре 2018г. в обмене населением практически со всеми странами-участниками СНГ отмечается сокращение миграционного прироста. Увеличение прироста наблюдается только в миграционном обмене с Арменией - на 5,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года и Азербайджаном - на 2,4%.

### 3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

При написании раздела использована информация [Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга \(КЭПСП\)](#) в январе-августе 2018 года»2.

Оборот организаций в январе-августе 2018 года увеличился на 13,1% к соответствующему периоду 2017 года и составил 7 946,1 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности. Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-августе 2018 года составил 104,1% к аналогичному периоду прошлого года. По большинству видов деятельности обрабатывающих производств наблюдается положительная динамика ИПП, также наблюдается рост объемов отгруженной промышленной продукции.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 806,2 млрд руб. (116,7% к январю-августу 2017 года).

Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга

Наименование показателя	январь-август 2018 года	в % к январю-августу 2017 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	7 946,1	113,1
Индекс промышленного производства, %	-	104,1
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	1 806,2	116,7
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	900,1	103,4
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	5 330,1	101,0
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	51,0	106,9
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	327,5	102,8
Объем работ по виду деятельности «строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	326,8	102,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	1 285,3	65,6
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	446,6	111,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	83,2	104,4
Индекс потребительских цен, % (август 2018 года к декабрю 2017 года)	-	102,4
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-июль 2018 года)	40 268	-
Реальные денежные доходы населения, % (январь-июль 2018 года)	-	101,6*
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-июль 2018 года)	59 176	112,2*
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-июль 2018 года)	-	109,2*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	376,9	110,6
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июль 2018 года)	205,4	80,7**
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-июль 2018)	26,6	110,0*
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	13,5	117,9*
импорт млрд долл. США	13,1	103,0*

\*январь-июль 2018 года к январю-июлю 2017 года

\*\*январь-июль 2018 года к январю-июню 2017 года

Наблюдается положительная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «строительство», за январь-август 2018 года темп роста составил 102,9% к январю-августу 2017 года. С начала года в городе введено в действие 1 285,3 тыс. кв. м. жилья, что на 34,4% меньше, чем в январе-августе 2017 года.

Оборот розничной торговли за январь-август 2018 года составил 900,1 млрд руб., или 103,4% к соответствующему периоду 2017 года. Объем платных услуг населению за январь-август 2018 года составил 327,5 млрд руб. (102,8% к январю-августу прошлого года).

<sup>2</sup>[http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2018/10/01/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0\\_%D0%A7%D0%9F\\_%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82.pdf](http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2018/10/01/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82.pdf)

Индекс потребительских цен в августе 2018 года составил 102,4% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в аналогичном периоде 2017 года (103,1% к декабрю 2016 года).

За январь-август 2018 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 376,9 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 69,5%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 110,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 112,5%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-июль 2018 года составил 26,6 млрд долларов США. По сравнению с январем-июлем 2017 года товарооборот увеличился на 10%.

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 августа 2018 года составила 5 362,4 тыс. человек и с начала года увеличилась на 10,5 тыс. человек или на 0,2%. В январе-июле 2018 года в Санкт-Петербурге родились 37,3 тыс. детей, что на 1,4 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2017 года.

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

Выводы из краткого обзора социально-экономического положения Санкт-Петербурга:

Оборот организаций в январе-августе 2018 года увеличился на 13,1% к соответствующему периоду 2017 года и составил 7 946,1 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-августе 2018 года составил 104,1% к аналогичному периоду прошлого года. По большинству видов деятельности обрабатывающих производств наблюдается положительная динамика ИПП, также наблюдается рост объемов отгруженной промышленной продукции.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 806,2 млрд руб. (116,7% к январю-августу 2017 года).

Оборот розничной торговли за январь-август 2018 года составил 900,1 млрд руб., или 103,4% к соответствующему периоду 2017 года. Объем платных услуг населению за январь-август 2018 года составил 327,5 млрд руб. (102,8% к январю-августу прошлого года).

Индекс потребительских цен в августе 2018 года составил 102,4% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в аналогичном периоде 2017 года (103,1% к декабрю 2016 года).

#### **4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

### Основные события рынка офисной недвижимости в четвертом квартале 2018 года:

За рассматриваемый период произошли три достаточно крупные сделки в секторе офисной недвижимости, среди них продажа многофункционального центра — исторического здания бывшего Управления городского телефона и телеграфа на Почтамтской ул., 15Б, площадью 7,9 тыс. кв.м. Сумма сделки — 410 млн. руб. (52 тыс. руб./кв.м).



2. В части аренды крупных сделок не было.
3. Новых объектов в сегменте офисной недвижимости введено так же не было.



4. Было заявлено о двух проектах бизнес-центров, наиболее крупный — объект в составе МФК на Лиговском пр., 60-62, площадь помещений под офисную функцию — 10 тыс. кв.м. В настоящее время сегмент качественной офисной недвижимости переживает наибольший спад по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.

### РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ IV КВАРТАЛА 2018 ГОДА:

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



## Основные показатели рынка:

1. Прирост офисных площадей отсутствует, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 643 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 680,73 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение происходит за счёт площадей существующих объектов. Поскольку в настоящее время рынок практически не пополняется новыми офисными зданиями, можно предполагать в будущем дефицит некоторых типов площадей. Однако пока спрос на офисные помещения не настолько велик, чтобы вызвать дефицит или значительный рост цен.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет около 98%, для класса В — 96%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт отсутствия прироста новых офисных площадей.
4. Средний уровень ставок продолжает медленно расти; на конец квартала данный показатель составил для класса А — 1 600-1 800 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 100-1 300 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126 500-131 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 0,7%), арендных ставок — 870-970 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 1%).
6. Типичные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,0%.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
МФЦ, здание бывшего Управления городского телефона и телеграфа (7,9 тыс. кв.м; Почтамтская ул., 15Б)	октябрь	"Фирма Гран"	410 млн. руб. (52 тыс. руб./кв.м)
Офисное здание (7,6 тыс. кв.м; пр. Энергетиков, 37)	ноябрь	"Лидер Инвест"	235 млн. руб. (ок. 31 тыс. руб./кв.м)
1,2 тыс. кв.м в БУ "Галерный двор" (18,2 тыс. кв.м; класс В; Галерная ул., 20-22)	декабрь	Д. Киреев	70,02 млн. руб. (58,35 тыс. руб./кв.м)

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
ул. Моисеенко, 22	Бизнес-центр	"Мосспецстрой"	9 этажей (33 м), площадь застройки 2,2 тыс. кв.м, класс В+, двухуровневый подземный паркинг на 236 м/м (плюс 36 м/м в наземном паркинге)		
Лиговский пр., 60-62	Бизнес-центр	"ЕКЕ Group"	10 тыс. кв.м, часть МФК, включающего также жилой и гостиницу		



## 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 приведен не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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. Основной рынок для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости.

#### ***Использование рыночных мультипликаторов (market multiples).***

Оценка рыночным методом может производиться как на основе наблюдаемых цен на рынке, так и с использованием «мультипликаторов» (=коэффициентов), заложенных в цены рыночных сделок с идентичными или аналогичными активами. Например, для оценки стоимости недвижимости (бизнес-центры, торговые центры, гостиницы) используются данные по ценам продаж аналогичной недвижимости, расположенной в тех же районах города. В качестве коэффициентов выбираются стоимость квадратного метра торговых/офисных

площадей/площадь гостиничных номеров и их количество. Безусловно для таких коэффициентов необходимо делать корректировки, поскольку оцениваемые активы могут иметь характеристики, отличающиеся от характеристик активов, для которых есть рыночные данные о ценах. Определение итоговой величины справедливой стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и корректировок рыночных мультипликаторов. Мультипликаторы определяются путем деления цены сделки на какой-то финансовый или физический параметр. Для недвижимости и земельных участков это цена квадратного метра, для других активов что-то другое.

## **7.2. Затратный подход**

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

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

## **7.3. Доходный подход**

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности

Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

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

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

Капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

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

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

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

## **8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

### **8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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



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

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

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке

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

## **8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным 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 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбранные для проведения расчетов сравнительным подходом объекты-аналоги представлены ниже в таблице.

*На основании полученной информации, анализа коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и в связи с незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке жилой коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке, Оценщик считает правильным оставить стоимости объектов оценки в прежних значениях.*

**Рыночная стоимость (расчет) недвижимого имущества: офисные помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье и Питерский дом.5.**

Краткое описание к объектам 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
Петергофское шоссе	85 073	Пониженная	Б/отделки	96,6	1	bn.ru
Катерников/Петергофское	70 170	Пониженная	Б/отделки	129	1	bn.ru
ул. Лет. Пилютова, 8	89 175	Пониженная	Эконом	80	1	bn.ru
пр. Ленина, 96	104 422	Обычная	Стандарт	64	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,18%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	10 022 000	96,6	103747	0,18	85073
аналог2	11 039 000	129	85574	0,18	70170
аналог3	8 700 000	80	108750	0,18	89175
аналог4	8 150 000	64	127344	0,18	104422

Сравнительный подход.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Петергофское ш.	Катерников/Петергофское
Площадь объекта	кв.м.		96,6	129
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		85073	70170
Цена продажи	тыс.руб.		8218051,8	9051930
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			37	81
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	73742		

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:

$$Y = (73425) + (81) X_1 + (0) X_2$$

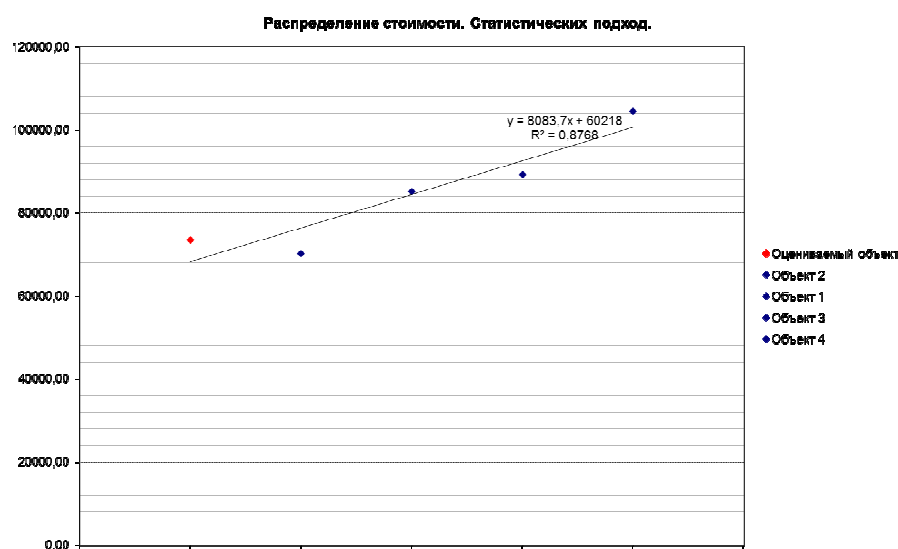
Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов на рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени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

Таблица – Регрессионная статистика.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
СПб, Петергофское ш.	85073	Повышенная	0
СПб, Катерников/Петергофское	70170	Повышенная	0
СПб, ул. Лет. Пилютова, 8	89175	Повышенная	0
СПб, пр. Ленина, 96	104422	Повышенная	0
Оцениваемый объект	73 506	Повышенная	0

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
Оцениваемый объект	73 506	Пониженная	0
Корреляция	2		-
Коэффициент корреляции		0,65	-

Диаграмма.



**Оцениваемый объект с индексацией – 75 000 руб./кв. м**

Объект 1 – Петергофское ш. – 85 073 руб./кв.м

Объект 2 – Катерников/Петергофское – 70 170 руб./кв.м

Объект 3 – ул. Лет. Пилютова – 89 175 руб./кв.м

Объект 4 – пр. Ленина, 96 – 104 422 руб./кв.м

**Рыночная стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1)**

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв. м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Источник объекта
Петергофское шоссе	85 073	Пониженная	Б/отделки	96,6	1	bn.ru
Катерников/Петергофское	70 170	Пониженная	Б/отделки	129	1	bn.ru
ул. Лет. Пилютова, 8	89 175	Пониженная	Эконом	80	1	bn.ru
пр. Ленина, 96	104 422	Обычная	Стандарт	64	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,18%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	10 022 000	96,6	103747	0,18	85073
аналог2	11 039 000	129	85574	0,18	70170
аналог3	8 700 000	80	108750	0,18	89175
аналог4	8 150 000	64	127344	0,18	104422

Сравнительный подход.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Петергофское ш.	Катерников/Петергофское
Площадь объекта	кв.м.		96,6	129
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		85073	70170
Цена продажи	тыс.руб.		8218051,8	9051930
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			37	81
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	81 220		

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:

$$Y = (73425) + (81)X_1 + (0)X_2$$

Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов на

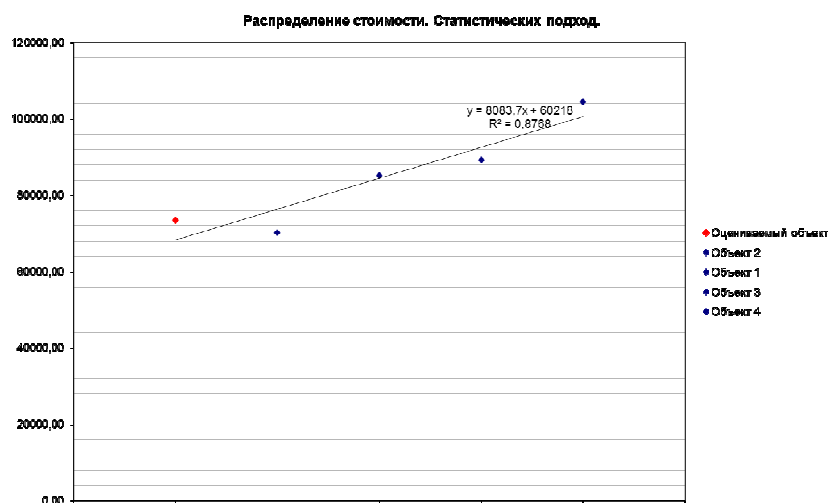
рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени объясняют стоимость оцениваемого объекта.

Таблица – Регрессионная статистика.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
СПб, Петергофское ш.	85073	Повышенная	0
СПб, Катерников/Петергофское	70170	Повышенная	0
СПб, ул. Лет. Пилутова, 8	89175	Повышенная	0
СПб, пр. Ленина, 96	104422	Повышенная	0
Оцениваемый объект	80 000	Повышенная	0

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
Оцениваемый объект	80 000	Пониженная	0
Корреляция	2		-
Коэффициент корреляции		0,61	-

Диаграмма.



**Оцениваемый объект с индексацией – 81 600 руб./кв. м**

Объект 1 – Петергофское ш. – 85 073 руб./кв. м

Объект 2 – Катерников/Петергофское – 70 170 руб./кв. м

Объект 3 – ул. Лет. Пилутова – 89 175 руб./кв. м

Объект 4 – пр. Ленина, 96 – 104 422 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 проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, оценщик ООО «РосЭкспертОценка» пришел к следующему заключению:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3. на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет: 94 334 800,00 (Девяносто четыре миллиона триста тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр. д 5 на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет 8 572 500,00 (Восемь миллионов пятьсот семьдесят две тысячи пятьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7 на дату оценки 08 февраля 2019 года составляет 49 263 420,00 (Сорок девять миллионов двести шестьдесят три тысячи четыреста двадцать) 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 рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 08 февраля 2019 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

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

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

#### 10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:



#### 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

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

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

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

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

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

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

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

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



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

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

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

С. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб., изд-во СПбГУЭФ, 1998. С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. - СПб., изд-во «Питер», 2001.

**Об оценке справедливой стоимости:**

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.















**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 «Оценер», Москва, 2018 г. - 40. Регистрационный номер 00-000000000-10 по 000. Тел.: (812) 642-83-71. www.ocen.ru



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№7811R/776/00188/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00188/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Оценщик - **Алексашин Сергей Степанович**  
Местонахождение: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, д. 3, кор. 2, кв. 318  
ИНН: 781100095801

**Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 300 000,00 (Триста тысяч) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «01» декабря 2018г. и действует до «30» ноября 2019г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

\_\_\_\_\_  
/Булгарин Г.О./

**Страхователь:**

\_\_\_\_\_  
/Алексашин С.С./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«01» декабря 2018 г.

Полис № 7811R/776/00188/18



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: [prtko@prtko.ru](mailto:prtko@prtko.ru); сайт: <http://www.nkso.ru>

Иск №008/78  
от 01.02.2019г.

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

**Информационная выписка**

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Александр 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 Федеральной 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: ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал), полис № 7811R/776/00188/18, период страхования с 01.12.2018г. по 30.11.2019г.

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 1 – 3 кварталы 2018 года – 24 отчета об оценке.

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

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

По состоянию на 01.02.2019г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Александра Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО  
«НКСО» в Северо-Западном  
федеральном округе,  
действующий от имени  
Ассоциации СРО «НКСО» по  
доверенности №001/9-РП от  
14.12.2018г.



С.А. Лебедева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 08.02.2019

Объект оценки	<p>Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;</p> <p>Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;</p> <p>Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7;</p> <p>Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.</p> <p>(Характеристики объектов – в приложении 1 к Заданию на оценку)</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Права на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп1//Нв7, № 22/05-вп2//Нв7, № 22/05-вп3//Нв7, № 22/05-вп4//Нв7, № 22/05-вп5//Нв7, № 22/05-вп6//Нв7, № 22/05-вп7//Нв7, № 22/05-вп8//Нв7, № 22/05-вп9//Нв7, № 22/05-вп10//Нв7, № 22/05-вп11//Нв7, № 22/05-вп13//Нв7 от «22» мая 2018 года</p> <p>Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года</p> <p>Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года.</p> <p>Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.06.2016 к Договору участия в долевом строительстве №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г.</p> <p>Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.</p> <p>Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от</p>

	«21» мая 2015 года, от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года. Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года
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 08.02.2019 года
Срок проведения оценки	С 08.02.2019 по 14.02.2019 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»

Пронумеровано, прошито  
и скреплено печатью 56  
(пятьдесят шесть)  
лист 06

Генеральный директор  
ООО "РосЭкспертОценка"  
Александр С.С.

