

## ОТЧЕТ № 23-Н от 18 мая 2018 года

Об оценке рыночной стоимости имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А. и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2018

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка», Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 211

[www.ros-ec.ru](http://www.ros-ec.ru), тел. (812) 542 83 71

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнила работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2013 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2013) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2013 №№ 297, 298, 299, ФСО №7 Приказами 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, использованной в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке в сторону уменьшения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке в г. Санкт-Петербурге, Оптикум определил справедливую стоимость в прежних значениях и следующем денежном выражении:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 17 мая 2018 года составляет: 24 259 200,00 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят девять тысяч двести) рублей по нежилым помещениям и 7 403 500,00 (Семь миллионов четыреста три тысячи пятьсот) рублей по квартирам, в том числе по объектам:

№№	Номер ПИБ	Этаж	Площадь ПИБ	Стоимость 1 кв.м, в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.	
1	77Н	Подвал-1	114,5	84000,00	9 618 000,00	
2	106Н	Подвал-1	71,8	84000,00	6 031 200,00	
3	150Н	Подвал-1	102,5	84000,00	8 610 000,00	
Итого:					24 259 200,00	
№	Номер ПИБ	ком.	Этаж	Площадь ПИБ	Стоимость 1 кв.м, в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
11	1908	3	16	87,1	85 000,00	7 403 500,00

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «РосЭкспертОценка»:



Александр С.

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<b>5</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	7
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	8
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>15</b>
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	15
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
<b>3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ</b>	<b>19</b>
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	28
<b>4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА</b>	<b>32</b>
<b>5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>37</b>
<b>6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>40</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>41</b>
7.1. РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	42
7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	43
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	43
<b>8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>45</b>
8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45

---

8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	46
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	53
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....	54
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ .....	55
11. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	55

## **1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

На основании договора № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенного между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком), выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества, нежилых помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Есенина д.1, корпус 1. Лит. А. и квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 (перечень нежилых помещений и квартир – в приложении 1 к заданию на оценку).

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 17 мая 2018 года составляет: 24 259 200,00 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят девять тысяч двести) рублей по нежилым помещениям и 7 403 500,00 (Семь миллионов четыреста три тысячи пятьсот) рублей по квартирам.

### **1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества, нежилых помещений и квартир, по состоянию на 17 мая 2018 года является договор оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенный между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком). Объект оценки — недвижимое имущество, нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Есенина д.1, корпус 1. Лит. А. и квартира, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 (перечень нежилых помещений и квартир – в приложении 1 к заданию на оценку).

Имущественные права на объект оценки: Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».

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 17 мая 2018 года.

Срок проведения оценки - с 15.05.2018 по 17.05.2018 года

Дата составления отчета – 18 мая 2018 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

Третьякова Анастасия Игоревна, Оценщик 1 категории, к.э.н. Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков» и включена в реестр Оценщиков за регистрационным №007681 от 28 октября 2011 года. 105066, Москва. 1-й Басманный переулок, дом 2А, офис 5. Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №870533 от 30.06.2011 г. рег. №5813. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000524-1 от 07 ноября 2017 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения №20 от 07 ноября 2017 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по



организации подготовки управленческих кадров». Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Договор (страховой полис) №433-121121/17/ 0321R/776/00001/7 – 007681 от «07» апреля 2017 года выдан сроком действия с 01 июля 2017 года по 31 декабря 2018 года, страховая сумма 300 000 руб. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО Страхование Общество «ЯКОРЬ». Полис обязательного страхования ответственности оценщика №5101-000399-11/17 от 19 февраля 2018 года. Срок действия с 19 февраля 2018 года по 05 октября 2018 года. Страховая сумма 30 000 000 руб. Оценщик осуществляет свою деятельность по месту нахождения ООО «РосЭкспертОценка». Копии вышеперечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. Стаж работы с 2011 года. Оценщик является сотрудником Общества с ограниченной Ответственностью «РосЭкспертОценка». Исполнителем настоящей оценки является Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (сокращенно ООО «РосЭкспертОценка»), имеющим следующие реквизиты: ИНН 7841394645, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., КПП 784101001. Место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. ИНН 7841394645 КПП 784101001, Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 30101801000000000723, БИК 044030723.

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована ОАО «Страхование общества 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.

#### **1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

##### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

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

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

## 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

№ п/п	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки: – Масштабные характеристики – Характеристики местоположения объекта – Физическое состояние объекта – Информация о собственности – Сведения о наличии/отсутствии обременения	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
2	Информация об общеэкономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли, <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.sodipt.spb.ru">http://www.sodipt.spb.ru</a> Материалы информационных агентств АК&М, Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертиза группа», информационно-аналитическая группа «Спэк», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деловое», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бюро-консалтинг – Агентство недвижимости «Бюро»
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка недвижимости (земельных участков) Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУПН Администрации СПб Газета и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость», Агентство недвижимости «Александр Недвижимость», «Бюро», «Алексел», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах ввозов, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов <a href="http://www.spb.ru">www.spb.ru</a> , <a href="http://www.spbfc.spb.ru">www.spbfc.spb.ru</a> , <a href="http://www.spbfc.ru">www.spbfc.ru</a> и др.

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

Свидетельства о государственной регистрации права №№:

78 АЗ 686 471 от 30.12.2014 (77н)  
78 АЗ 686 473 от 30.12.2014 (106н)  
78 АЗ 686 474 от 30.12.2014 (150н)

Выписка ЕГРН на кв.1908 от 06.02.2017 78:36:0005359:3744

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

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

### ***Понятие рынка недвижимости, его структура и функции***

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

### **Земля**

А) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

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

Б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- ✓ Под дачное и садово-огородное пользование;
- ✓ Под жилую застройку;
- ✓ Промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- ✓ Сельскохозяйственного назначения;
- ✓ Природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- ✓ Лесного и водного фондов;
- ✓ Участки недр;
- ✓ Земли резерва, назначение которых не определено
- ✓ Жилые (жилые здания и помещения)
- ✓ Многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);
- ✓ Индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционно типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);
- ✓ **Коммерческая недвижимость**
- ✓ Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ Магазины, торговые центры;
- ✓ Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ Пункты бытового обслуживания, сервиса
- ✓ Промышленная недвижимость
- ✓ Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

- ✓ Мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ Паркинги, гаражи;
- ✓ Склады, складские помещения

Недвижимость социально-культурного назначения

- ✓ Здания правительственных и административных учреждений;
- ✓ Культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- ✓ Религиозные объекты

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

- Эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;
- Отчуждение частичных или полных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;
- Свободное формирование цен на объекты и услуги;
- Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель

Важное значение рынка недвижимости, как сектора рыночной экономики подтверждается:

- Колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - домовладельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований;
- Достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;
- Достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);
- Высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней;
- Большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

**Классификация рынка коммерческой недвижимости**

- Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- Магазины, торговые центры;
- Объекты спортивного и развлекательного назначения;
- Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- Пункты бытового обслуживания, сервиса;
- Производственная (промышленная) недвижимость;
- Складская недвижимость;
- Смешанные по функциональному назначению объекты (торгово-офисные центры, торгово-развлекательные центры, производственно-складские объекты и т.д.);

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

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

- Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при



установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

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

(а) актива или обязательства;

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

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

#### **d) Цена**

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

#### **Особые допущения:**

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



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

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Правоустанавливающими документами являются Свидетельства о государственной регистрации права №№:

78 АЗ 686 471 от 30.12.2014 (77н)

78 АЗ 686 473 от 30.12.2014 (106н)

78 АЗ 686 474 от 30.12.2014 (150н)

Выписка ЕГРН на кв.1908 от 06.02.2017 78:36:0005359:3744

### 2.2. Юридическое описание объекта

Сведения об обременениях объекта оценки: Доверительное управление. Объектом оценки в данной работе являются определение справедливой стоимости недвижимого имущества, нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Есенина дом 1 корпус 1. Лит. А. Оценке подлежат объекты недвижимого имущества, представляющие собой встроенные помещения нежилого назначения, расположенные в Санкт-Петербурге по адресу: ул. Есенина дом 1 корпус 1 литера А и жилые помещения (квартиры), расположенные в Санкт-Петербурге по адресу: ул. Есенина дом 1 корпус 1.

Более подробная информация по жилым помещениям приведена в таблицах

Приложение 1 к Заданию на оценку от 15.05.2018				
Нежилая недвижимость				
Объект: г. Санкт-Петербург, ул.Есенина, д.1, корп.1, литера А				
№№	номер ПИБ	этаж	Площадь ПИБ	
1	77Н	подпол-1	114,6	
2	106Н	подпол-1	71,8	
3	150Н	подпол-1	102,5	
Квартиры				
Объект: г. Санкт-Петербург, ул.Есенина, д.1, корп.1, литера А				
№№	номер ПИБ	ком.	этаж	Площадь ПИБ
1	1908	3	6	87,1

### 2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

По данным информационного портала <http://www.v.viborgsky.ru/>. Выборгский район разделен на восемь муниципальных образований: Сампсониевское, Светлановское, (на

территории которого расположен Объект оценки), Парнас, Сосновское, Шувалово - Озерки, муниципальный округ № 15, поселки Парголово и Левашово.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Выводы:**

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

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

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

#### 2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект расположен на пересечении Северного проспекта и улицы Есенина в квартале, ограниченном Северным проспектом, ул. Есенина, ул. Жака Дюкло, ул. Лиственной и парком «Сосновка» (Рис. №1-2).



рис. №1



рис. №2

Неотъемлемым преимуществом жилого комплекса является его месторасположение - активно развивающийся район города, непосредственная близость парков (место отдыха жителей района), удобное сообщение с историческим центром города. В микрорайоне достаточно развита инфраструктура, включающая в себя всевозможные объекты социально-культурного, торгового, развлекательного и т.п. назначения.

##### Расстояния до остановок общественного транспорта

Метро «ОЗЕРКИ»	932 м
Маршрутное такси, автобус	около 50-100 м
Ж/д платформа «Озерки»	1 830 м
Ж/д платформа «Удельная»	1730 м



### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

*При написании раздела использована информация сайта Министерства экономического развития Российской Федерации «Мониторинг социально-экономического положения в России. На начало 2018 год»<sup>1</sup>*

При анализе влияния макроэкономической ситуации в стране на рынок недвижимости необходимо учитывать, что недвижимость, особенно коммерческая, обладает низкой эластичностью предложения и спроса по цене. Более того, рынок недвижимости достаточно инертен, поэтому влияние изменения макроэкономических факторов на рассматриваемый рынок, как правило, опосредованное и отложенное (в наибольшей степени это касается рынка купли-продажи, спрос на рынке аренды более эластичен).

Представленные в таблице данные свидетельствуют об ускорении роста российской экономики за январь – декабрь 2017 года, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов ВВП в декабре показал положительную динамику, составив +1,5% г/г. Рост экономики обусловлен положительной динамикой практически по всем отраслям экономики, а в частности: в добыче полезных ископаемых, в обрабатывающей промышленности, в сельском хозяйстве, в строительстве, в розничной торговле. Негативными стали итоги года лишь для услуг в сфере телекоммуникаций. Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

Следует также отметить, что реальные располагаемые доходы пока отстают от общей позитивной динамики в отраслях экономики, что не позволяет расти ВВП более уверенными темпами. Уровень реальных располагаемых доходов в 2017 г. по отношению к уровню 2016 г. составил 98,3%, при этом среднемесячная реальная заработная плата в 2017 г. по отношению к 2016 г. показывает значение 103,4%. Объемы работ по виду деятельности «Строительство» за рассматриваемый период также показывают позитивную динамику. Средняя цена на нефть (Юралс) в декабре 2017 г. составила 63,6 долл.США за 1 баррель, что выше на 41,3% цен в 2016 г., что также является положительным фактором постепенного улучшения социально-экономического положения в России.

При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырье в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%).

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

<sup>1</sup>По данным [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2017/social/osn-12-2017.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-12-2017.pdf), <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Таблица 1

Основные показатели социально-экономического развития России в 2017 г.

	2017г.	в % к 2016г.	Декабрь 2017г.	в % к		2017г.	в % к	
				декабрь 2016г.	ноябрь 2017г.		декабрь 2016г.	ноябрь 2016г.
Валовой региональный продукт, млрд. рублей	92081,9 <sup>1)</sup>	101,5 <sup>1)</sup>				99,9		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		99,5	100,1	100,5	98,5	100,8
Индекс промышленного производства <sup>2)</sup>		101,0		98,5	100,2	101,3	100,2	101,8
Производство основных средств, млрд. рублей	5654,0	102,4	729,7	103,4	44,9	104,8	105,4	43,7
Грузооборот транспорта, млрд. тонн	5476,7	107,4	474,9	99,9	104,5	101,8	101,1	100,8
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	101,0	104,8
Объем услуг в сфере жилищно-коммунальн., млрд. рублей	1633,0	97,4	180,2	95,2	99,5	—	—	—
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	29884,0	101,7	3081,5	105,1	119,7	95,4	94,3	119,3
Объем платных услуг жилищного хозяйства <sup>3)</sup>	8633,0	100,2	862,8	100,1	101,7	99,7	99,9	100,2
Валовой региональный продукт, млрд. долларов США	128,9 <sup>4)</sup>	123,1 <sup>4)</sup>	31,0 <sup>5)</sup>	124,5 <sup>5)</sup>	105,6 <sup>6)</sup>	86,6 <sup>7)</sup>	105,6 <sup>7)</sup>	102,4 <sup>8)</sup>
в том числе экспорт товаров	315,3	125,9	33,2	125,2	105,7	80,2	104,6	107,3
экспорт товаров	213,6	128,1	21,7	123,5	100,5	78,8	107,0	96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	9401,7 <sup>9)</sup>	104,7 <sup>9)</sup>				99,2 <sup>10)</sup>		
Индекс промышленного про-д.		101,7		102,0	100,8	107,3	105,4	100,4
Индекс индустриальной производственн. деятельн.		107,6		108,4	101,2	104,3	107,1	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>11)</sup>		98,1		98,5	140,3	94,2	92,7	140,9
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций <sup>12)</sup>								
номинальная, рублей	3988,0	107,2	5070,0	107,2	130,0	107,9	108,3	121,4
реальная		101,4		104,6	129,3	100,8	102,4	130,9
Объем численности безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	4,9 <sup>13)</sup>	95,5	1,8	94,5	99,7	99,5	95,7	96,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн. человек	0,9 <sup>14)</sup>	85,7	0,8	86,7	105,9	98,8	99,3	101,3

1) Первая оценка

2) По видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Строительство жилищно-коммунального хозяйства, торговля и ремонт, общественное питание" "Жилищно-коммунальное хозяйство, образование, здравоохранение и социальное обеспечение"

3) Данные за январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. сопоставимы

4) Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически достигнутых целях

5) Январь 2017г. и январь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически достигнутых целях

6) Декабрь 2017г. и декабрь 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически достигнутых целях

7) Данные за январь-ноябрь 2017г. года

8) Январь-ноябрь 2017г. и январь-ноябрь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года

9) Данные за период 2017г. - оценка

10) В среднем за период

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%

Производство товаров и услуг. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,4%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,5%. Индекс промышленного производства в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,5%

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 102,0%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,0%. Индекс производства по виду деятельности

"Обрабатывающие производства" в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 100,2%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 98,0%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5654,01) млрд рублей, в декабре 2017г. - 220,5 млрд рублей.

В 2017г. возросла продажа основных продуктов сельского хозяйства (кроме картофеля) всеми сельхозпроизводителями. В хозяйствах всех категорий, по расчетам, реализовано по всем каналам 89,3 млн.тонн зерна (107,4% к уровню 2016г.), 8,0 млн. тонн картофеля (94,8%), 6,7 млн.тонн овощей (100,3%), 12,9 млн.тонн скота и птицы (в живом весе) (105,1%), 21,2 млн.тонн молока (102,7%), 34,0 млрд.штук яиц (105,9%). В сельхозорганизациях в 2017г. также отмечался рост реализации основных продуктов сельского хозяйства (кроме картофеля).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2017г. составил 7545,9 млрд.рублей, или 98,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016г., в декабре 2017г. - 1087,9 млрд.рублей, или 101,3% к соответствующему периоду предыдущего года. Из числа введенных в действие в 2017г. зданий 93,6% составляют здания жилого назначения.

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2017г. (с уточнениями на 1 января 2018г.), выделены ассигнования в размере 636,4 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 615,6 млрд.рублей, на строительство 1384 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 242 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 441 объекта, намеченного к вводу в 2017г., введено в эксплуатацию 208 объектов, из них 189 - на полную мощность, 19 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 18,0 млрд.рублей. На 1 января 2018г. полностью профинансировано 775 объектов. На 385 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

В 2017г. построено 1131,4 тыс. новых квартир, в декабре 2017г. - 271,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 32,7 млн.кв.метров, или 41,6% от общего объема жилья, введенного в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2017г. составил 29804,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к 2016г., в декабре 2017г. - 3081,5 млрд.рублей, или 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2017г. оборот розничной торговли на 93,5% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,5% (в 2016г. - 92,9% и 7,1% соответственно), в декабре 2017г. - 93,6% и 6,4% (в декабре 2016г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

В 2017г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,2%, непродовольственных товаров - 51,8% (в 2016г. - 48,6% и 51,4% соответственно), в декабре 2017г. - 48,3% и 51,7% (в декабре 2016г. - 48,5% и 51,5% соответственно).

Оборот общественного питания в 2017г. составил 1427,3 млрд.рублей, или 102,5% (в сопоставимых ценах) к 2016г., в декабре 2017г. - 145,2 млрд.рублей, или 104,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2017г., по данным оперативной отчетности, населению было оказано платных услуг на 8831,9 млрд.рублей, в декабре 2017г. - на 802,6 млрд.рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2017г. остался на уровне 2016г. (21,2%), в декабре 2017г. составил 19,2% против 19,3% в декабре 2016 года.

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 2017г. составил 100,2%, с начала года - 102,1% (в декабре 2016г. - 100,3%, с начала года - 106,0%). В декабре 2017г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в декабре 2016г. - на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2017г. выросли на 0,3% (в декабре 2016г. - на 0,3%). Цены и тарифы на услуги в декабре 2017г. в среднем увеличились на 0,3% (в декабре 2016г. - 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 2017г. составила 14789,4 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 3,5%).

В IV квартале 2017г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 100,6% и 100,1%. На первичном рынке жилья рост цен составил от 0,1% на элитные квартиры до 0,8% на квартиры среднего качества ( типовые). На вторичном рынке повышение цен составило от 0,1% на элитные квартиры до 0,3% на квартиры среднего качества ( типовые). Вместе с тем квартиры низкого качества подешевели на 0,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,2%, из него в добыче полезных ископаемых - 105,2%, в обрабатывающих производствах - 100,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха - 99,5%, в водоснабжении, водо- отведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В декабре 2017г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 100,1%, в том числе в растениеводстве - 100,8%, в животноводстве - 99,7%.

В декабре 2017г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,4%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,0%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 99,7%.



Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2017г., по предварительным данным, составил 100,5%.

Бюджет. Объем доходов федерального бюджета в январе-ноябре 2017г. составил 91,2% от прогнозируемого на 2017г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов" (с учетом Федерального закона от 14.11.2017 № 326-ФЗ )

Дефицит федерального бюджета в январе-ноябре 2017г. сложился в сумме 462,0 млрд. рублей.

Поступление нефтегазовых доходов в федеральный бюджет в январе-ноябре 2017г. составило 5334,8 млрд.рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 3598,9 млрд.рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 1735,8 млрд.рублей. Совокупный объем средств Резервного фонда (в рублях и иностранной валюте) на 1 декабря 2017г. составил 994,6 млрд.рублей и по сравнению с 1 ноября 2017г. увеличился на 2,0%, Фонда национального благосостояния - соответственно 3904,8 млрд.рублей и сократился на 2,7%.

По данным Банка России, международные резервы Российской Федерации на 1 января 2018г. составили 432,7 млрд.долларов США и по сравнению с 1 января 2017г. увеличились на 14,6%, с 1 декабря 2017г. - на 0,3%.

Уровень жизни населения. В 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55447,8 млрд.рублей и увеличился на 2,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 41569,5 млрд.рублей, что на 5,1% больше, чем в 2016 году. За этот период прирост сбережений населения составил 7520,8 млрд.рублей и снизился на 1109,2 млрд. рублей, или на 12,8% по сравнению с предыдущим годом.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2017г. по сравнению с 2016г. снизились на 1,7%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 1,8%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в 2017г., по оценке, составила 39085 рублей и по сравнению с 2016г. выросла на 7,2%, в декабре 2017г. - 50500 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 7,2%

В 2017г., по предварительным данным, на долю 10% наиболее обеспеченного населения приходилось 30,3% общего объема денежных доходов (в 2016г. - 30,3%), а на долю 10% наименее обеспеченного населения - 1,9% (1,9%).

Занятость и безработица. По итогам обследования в декабре 2017г. численность рабочей силы составила 76,5 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,6 млн.человек были заняты в экономике и 3,9 млн.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 59,7%, уровень безработицы – 5,1%. В органах службы



занятости населения, по данным Роструда, зарегистрированы в качестве безработных 0,8 млн человек.

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю декабря 2017г., уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет) составил 65,8%.

В декабре 2017г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн человек в возрасте 15-72 лет классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в декабре 2017г. составил 5,1% (без исключения сезонного фактора).

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2017г. зафиксирован в 27 субъектах Российской Федерации (в январе-ноябре 2016г. - в 41 субъекте).

За январь-ноябрь 2017г. число мигрантов, переселяющихся в пределах России, увеличилось на 40,2 тыс. человек, или на 1,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 40,1 тыс. человек, или на 16,6%, что произошло в результате возросшего числа выбывших из Российской Федерации (на 48,8 тыс. 242 человек, или на 17,3%), в том числе за счет эмигрантов в государства-участники СНГ на 50,2 тыс. человек, или на 21,7%. Наряду с этим отмечено увеличение числа прибывших из-за пределов России на 8,7 тыс. человек, или на 1,7%, в том числе из государств-участников СНГ - на 8,5 тыс. человек, или на 1,8%.

## Прогнозы

В настоящее время Министерством экономического развития РФ подготовлены документы, содержащие информацию о параметрах социально-экономического развития РФ на ближайшую перспективу:

«Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», 08.11.2013 г.<sup>2</sup>

«Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», 27.10.2017 г.<sup>3</sup>

В прогнозе долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 года данные по макроэкономическим показателям приведены по трем сценариям развития:

Консервативный сценарий (вариант 1) - характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики;

Инновационный сценарий (вариант 2) - характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста;

Целевой (форсированный) сценарий (вариант 3) - разработан на базе инновационного сценария, при этом он характеризуется форсированными темпами роста.

<sup>2</sup> По данным [http://econometry.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognose/doc20131108\\_5](http://econometry.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognose/doc20131108_5)

<sup>3</sup> По данным <http://documents.unctd.org/wsdocs/2083462b-d6c6-4570-9d7b>

## Основные показатели прогноза развития экономики России в 2019-2030 гг., согласно долгосрочному прогнозу от 08.11.2013 г.

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ВВП (ППП) - прогнозный, %	104,7	104,7	104,3	104,3	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в % к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,5	102,4	102,4	102,6	102,8	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,8
Внебюджетная консолидация в % к ВВП	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп реального роста, %	103,8	104,3	104,8	104,4	104,0	103,6	103,8	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,2	101,9

В краткосрочной перспективе (2018-2020 гг.) данный прогноз является некорректным, т.к. не учитывает сложившуюся по итогам 2014 года и 1 п/г 2015 года макроэкономическую ситуацию. Однако, в долгосрочной перспективе - начиная с 2019 года, при условии улучшения экономических условий (которое, в целом, прогнозируется большинством аналитиков), возможно достижение приведенных выше темпов роста и инфляции.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимосвязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства. Таким образом, реализации последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России. С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США). В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г. Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения). Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г.

Наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение

всего прогнозного периода. Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2018 – 2020 годы. Поэтому далее для целей оценки рассматривались показатели именно базового варианта прогноз.

#### Выводы:

Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

Реальные располагаемые доходы пока отстают от общей позитивной динамики в отраслях экономики, что не позволяет расти ВВП более уверенными темпами. Уровень реальных располагаемых доходов в 2017 г. по отношению к уровню 2016 г. составил 98,3%, при этом среднемесячная реальная заработная плата в 2017 г. по отношению к 2016 г. показывает значение 103,4%. Объемы работ по виду деятельности «Строительство» за рассматриваемый период также показывают позитивную динамику.

В декабре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,3%.

В 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55447,8 млрд.рублей и увеличился на 2,5% по сравнению с предыдущим годом. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2017г. по сравнению с 2016г. снизились на 1,7%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 1,8%.

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю декабря 2017г., уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет) составил 65,8%.

В декабре 2017г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн.человек в возрасте 15-72 лет классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в декабре 2017г. составил 5,1% (без исключения сезонного фактора).

С 18 декабря 2017г. ключевая ставка, установленная Банком России, составляет 7,75% годовых (с 30 октября 2017г. действовала ставка 8,25% годовых).

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем



самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа – процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними – расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

### **3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

При написании раздела использованы материалы Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области – «О социально-экономическом развитии Ленинградской области в январе-декабре 2017 года»

**Промышленность.** Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-декабре 2017 года составил 1057,3 млрд руб. или 100,8% к уровню января-декабря 2016 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 100,2%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по добыче полезных ископаемых за январь-декабрь 2017 года составил 11,3 млрд руб., или 103,0% к уровню января-декабря 2016 года в действующих ценах. Индекс производства в январе-декабре 2017 года по сравнению с январем-декабрем предыдущего года составил 97,9%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств за январь-декабрь 2017 года составил 917,5 млрд руб. или 100,6% к январю-декабрю 2016 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства в январе-декабре 2017 года к аналогичному периоду 2016 года составил 101,1%.

**Сельское хозяйство** (с учетом 14 организаций, расположенных на территории Санкт-Петербурга). Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей Ленинградской области в январе-декабре 2017 года составил 103,3 млрд руб., или 104,1% к уровню января-декабря 2016 года, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 76,0 млрд руб. (103,7%).



**Транспорт.** В январе-декабре 2017 года общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), составил 157,8 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-декабром 2016 года на 2,8%. В январе-декабре 2017 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 13607,1 тыс. тонн грузов, или 146,1% к уровню аналогичного периода 2016 года по сопоставимому кругу организаций, при грузообороте 2103,3 млн. тонно-км (140,3%).

**Связь.** Объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-декабре 2017 года составил 2344,4 млн руб. и в действующих ценах по сравнению с январем-декабром 2016 года снизился на 0,9%.

**Инвестиции.** Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе-сентябре 2017 года составил 185,2 млрд руб., что составляет 126,4% по отношению к аналогичному периоду 2016 года.

Объем инвестиций в основной капитал средних и крупных организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябрь 2017 года составил 165,7 млрд руб., или 125,4% к уровню января-сентябрь 2016 года. Основным источником финансирования инвестиций являлись привлеченные средства (105,7 млрд руб., или 63,8% от общего объема инвестиций крупных и средних организаций), из них 29,5 млрд руб. привлечено из бюджетных источников (из них 24,1 млрд руб. - средства федерального бюджета). Собственные средства организаций (60,0 млрд руб.) составили 36,2% от общего объема инвестиций.

**Строительство.** За январь-декабрь 2017 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 111,5 млрд руб., или 108,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 417,7 млн руб. В январе-декабре 2017 года введено в действие 53906 квартир общей площадью 2620,8 тыс. кв. м (на 20,7% больше, чем в январе-декабре 2016 года), из них: 2562,9 тыс. кв. м (97,8% от общего ввода) – организациями частной формы собственности (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 5281 дом, или 690,9 тыс. кв. м), 35,8 тыс. кв. м (1,4%) – иностранной, 22,1 тыс. кв. м (0,8%) – совместной.

**Внеэкономическая деятельность.** Внешнеторговый оборот Ленинградской области за январь-сентябрь 2017 года составил 6558,7 млн. долларов США. По сравнению с аналогичным периодом 2016 года внешнеторговый оборот увеличился на 21%. Экспортные поставки (4066,2 млн долларов США) в январе-сентябре 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличились на 17%. Импортные поставки (2492,5 млн долл. США) в январе-сентябре 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличились на 28%.

**Финансы.** В январе-ноябре 2017 года крупными и средними организациями области (без банков, страховых и бюджетных организаций, а также без учета филиалов) получена сальдированная прибыль в сумме 128456,5 млн руб., или 86,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

За январь-декабрь 2017 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 133890,6 млн. руб., что составляет 103,5% к плану

года и на 2,0% ниже уровня января-декабря 2016 года (за январь-декабрь 2016 года доходы поступили в сумме 136684,3 млн. руб., или 108,4% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 126236,5 млн. руб. Дефицит консолидированного бюджета составил -8655,3 млн. руб., дефицит областного бюджета -7960,8 млн. руб.

Цены. В декабре 2017 года потребительские цены по отношению к декабрю 2016 года выросли на 2,7% (в декабре 2016 года к декабрю 2015 года – на 5,7%), в том числе на продовольственные товары – на 1,2% (6,7%), непродовольственные – на 3,1% (7,2%), платные услуги населению – на 4,6% (2,5%).

В декабре 2017 года по отношению к декабрю 2016 года индекс цен производителей промышленных товаров составил 106,5% (в декабре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года – 102,7%), сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 105,2% (101,7%), индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 97,6% (108,3%), индекс тарифов на грузовые перевозки – 103,6% (103,5%).

В январе-декабре 2017 года оборот розничной торговли области (353,9 млрд руб.) уменьшился по сравнению с январем-декабрем 2016 года на 0,9% в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания в январе-декабре 2017 года (15,5 млрд руб.) на 0,3% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Платных услуг населению области за отчетный период оказано в сумме 70,8 млрд руб., или 100,8% в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2016 года. Основное место в структуре потребляемых населением платных услуг по-прежнему занимают коммунальные услуги 39,9%, жилищные –

15,3%, транспортные 11,4%, бытовые – 8,0%, системы образования – 6,1%, медицинские услуги – 5,4%, телекоммуникационные – 3,4%.

Уровень жизни населения. Денежные доходы на душу населения (по предварительным данным) в январе-ноябре 2017 года составили 27506 руб., что на 3,8% больше, чем в январе-ноябре 2016 года в номинальном исчислении. Реальные денежные доходы населения в январе-ноябре 2017 года к уровню января-ноября 2016 года составили 100,5%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в январе-ноябре 2017 года по предварительным данным Петростата составила 38042 руб., или 107,1% к аналогичному периоду 2016 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-ноябре 2017 года на 3,0% выше уровня января-ноября 2016 года.

Рынок труда. В январе-декабре 2017 году ситуация на рынке труда Ленинградской области оставалась стабильной. Уровень регистрируемой безработицы по сравнению с началом 2017 года незначительно сократился на 0,06 п.п. и на 1 января 2018 года составил 0,35% от численности рабочей силы.

Демографическая ситуация. По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 декабря 2017 года составила 1811,4 тыс. человек, в том числе городское – 1146,0 тыс. человек (63,3%), сельское – 665,4 тыс. человек (36,7%). С начала года численность населения области увеличилась на 19,5 тыс. человек, или на 1,1%.

Демографическая ситуация в январе-ноябре 2017 года характеризовалась ростом естественной убыли населения за счет снижения рождаемости. Число родившихся в

январе-ноябре 2017 года составило 13830 человека и по сравнению с январем-ноябрем предыдущего года сократилось на 8,3%, коэффициент рождаемости снизился с 9,3 до 8,5 человека на 1000 населения. Число умерших в январе-ноябре 2017 года составило 22107 человека и по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года сократилось на 3,2%, коэффициент смертности снизился с 14,1 до 13,5 человека на 1000 населения.

В результате снижения рождаемости естественная убыль населения в январе-ноябре 2017 года увеличилась на 6,6% по сравнению с январем-ноябрем 2016 года, а уровень естественной убыли населения составил 5,0 человека на 1000 населения (в январе-ноябре 2016 года – 4,8).

Миграционный прирост в январе-ноябре 2017 года компенсировал естественную убыль населения и превысил ее в 2,4 раза.

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 и Ленинградской области:

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-декабре 2017 года составил 1057,3 млрд руб. или 100,8% к уровню января-декабря 2016 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 100,2%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-декабре 2017 года составил 1057,3 млрд руб. или 100,8% к уровню января-декабря 2016 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 100,2%.

За январь-декабрь 2017 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 111,5 млрд руб., или 108,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

В декабре 2017 года потребительские цены по отношению к декабрю 2016 года выросли на 2,7% (в декабре 2016 года к декабрю 2015 года – на 5,7%), в том числе на продовольственные товары – на 1,2% (6,7%), непродовольственные – на 3,1% (7,2%), платные услуги населению – на 4,6% (2,5%).

Реальные денежные доходы населения в январе-ноябре 2017 года к уровню января-ноября 2016 года составили 100,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-ноябре 2017 года на 3,0% выше уровня января-ноября 2016 года.

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

Основные тенденции рынка:

1. В настоящее время сегмент офисной недвижимости переживает самый серьезный спад за время своего существования. Некоторые эксперты говорят о том, что уже началась стадия восстановления, однако пока значимых признаков этого не наблюдается. Некий дефицит предложения в значительной мере по-прежнему существует только за счёт спроса со стороны структур «Газпрома». В целом же на рынке платежеспособный спрос всё ещё крайне низок.

2. Рынок оценивает риски при запуске офисных проектов настолько высоко, а возможную прибыль настолько низко, что, по мнению некоторых экспертов, в ближайшее время проекты на офисном рынке будут осуществляться преимущественно под конкретного арендатора, т.е. при условии уверенности инвестора/девелопера в будущих поступлениях от эксплуатации объекта вложения.

3. Предполагается, что в 2018 году в эксплуатацию могут ввести ок. 230 тыс. кв.м качественных офисных площадей; при этом больше половины придётся на «Лахта-центр», головной офис «Газпрома», т.е. на рынок аренды потенциально может поступить не более 100 тыс. кв.м. Но и эта цифра, скорее всего, не будет достигнута, поскольку сейчас сроки ввода затягиваются, многие объекты стагнируют ещё на нулевом цикле строительства.

4. Однако спрос на офисные помещения понемногу растёт. Поглощение растёт так же, но уже за счёт смены функционального назначения объектов других секторов рынка: всё чаще появляются проекты перестройки промышленных зданий под офисные лофты (обычно — под конкретного арендатора и в счёт будущих арендных платежей), реконструкции исторических зданий в центре, перепрофилирования встроенных помещений в жилых зданиях и реконцепции торговых комплексов с неудачным для торговой функции расположением и низкой доходностью.

5. Низкий уровень ввода и высокое поглощение уже привело к дефициту некоторых видов офисных площадей. Так, например, на рынке в настоящий момент мало свободных помещений значительной площади; этому способствовало и то, что в последние несколько лет наиболее крупные помещения, а часто — и объекты целиком, арендуют различные структуры «Газпрома». 6. Рынок внешнего управления в офисном сегменте достиг своего потолка. В настоящее время прогнозируемый рост этого рынка — не более 5% на ближайшие годы. Сейчас во внешнем управлении находятся менее половины городских бизнес-центров, эта доля остаётся стабильной с 2015-го года.

Основные выводы

- Суммарный ввод в эксплуатацию качественных офисных площадей в I квартале 2018 г. составил 5,7 тыс. м<sup>2</sup>. Основной объём ввода офисно-административных зданий ожидается во II полугодии 2018 г.



- В I квартале 2018 г. экспертами рынка отмечается сохранение тенденции к снижению вакантных площадей в бизнес-центрах класса А и В, а также увеличение ставок аренды.
- Объем сделок аренды и продажи составил около 16,5 тыс. м<sup>2</sup> качественных офисных площадей.

Основные показатели Динамика		
	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь, тыс. м <sup>2</sup>	3 046	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	1 005	2 041
Изменения в сравнении с IV кварталом 2017 г., %	0%	+ 0,3%
Введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г., тыс. м <sup>2</sup>	5,7	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	-	5,7

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

#### Ключевые события

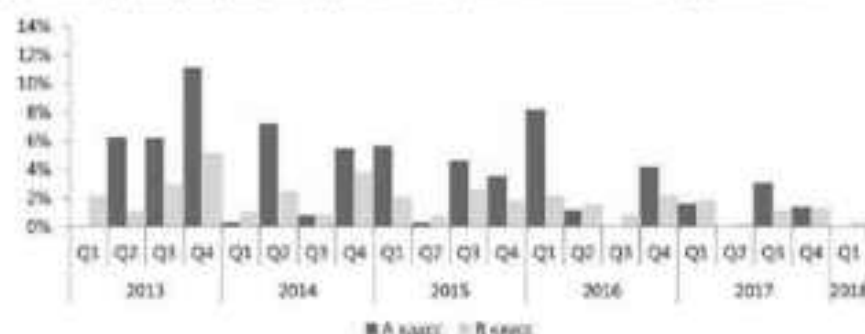
- В I квартале 2018 г. была закрыта сделка по продаже офисного здания по адресу 8-я Советская ул., 31. Покупателем объекта класса В общей площадью 2,1 тыс. м<sup>2</sup> стал производитель автоматики и компонентов для энергетического комплекса ГК «Текон». Сделка состоялась при участии брокеров компании Knight Frank St. Petersburg.
- Девелоперская компания «Авиелен А.Г.» в течение 2018 г. продолжит строительство на Стартовой улице в МФК «Аэропортсити» – гостинично-деловой зоне аэропорта Пулково. Получено разрешение на 3-ю очередь строительства, которое начнется с возведения башни площадью 18 тыс. м<sup>2</sup>. Срок сдачи объекта в эксплуатацию заявлен на 2021 г.
- Стало известно об одной из крупнейших сделок, закрытых в течение 2017 г.: компания Wargaming арендовала 7,8 тыс. м<sup>2</sup> в бизнес-центре «Русские самоцветы» на пл. Карла Фаберже. Для размещения международного разработчика компьютерных игр потребовалась реконцепция здания.
- Компания «Петрострой», специализирующаяся на строительстве жилья, приступает к возведению качественного бизнес-центра на углу Дунайского и Витебского проспектов. В декабре 2017 г. девелоперу было выдано разрешение на строительство коммерческого объекта со встроенно-пристроенным паркингом.

#### Предложение

По итогам I квартала 2018 г. суммарная площадь качественных офисных помещений в Санкт-Петербурге составила 3 046 тыс. м<sup>2</sup>. В течение квартала девелоперы продемонстрировали низкую активность по вводу проектов в эксплуатацию: объем ввода составил 5,7 тыс. м<sup>2</sup> в 3 бизнес-центрах, по своим характеристикам относящихся к классу

В. На рынок аренды вышел 1 объект – торгово-офисное здание у станции метро «Звёздная», другие два объекта предназначены для собственных нужд компаний.

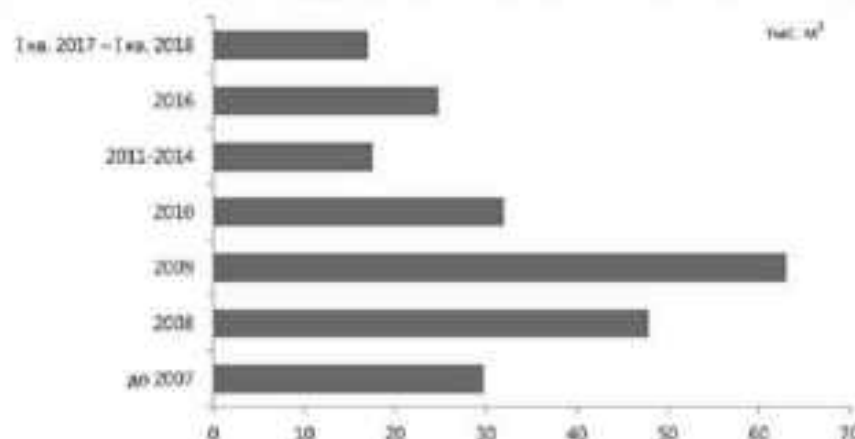
Динамика прироста суммарной арендопригодной площади качественных бизнес-центров по классам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

В связи с низким показателем ввода бизнес-центров объем арендопригодных площадей изменился незначительно по сравнению с концом 2017 г. В позитивном ключе развивается рынок качественной недвижимости на северо-западе города. Во время активной фазы строительства «Лахта Центра» с начала 2015 г. по конец 2017 г. уровень средневзвешенной ставки в офисных центрах В-класса увеличился на 11%. При этом некоторые компании выбирают альтернативный аренде способ размещения и строят небольшие здания площадью 1-1,5 тыс. м<sup>2</sup> под собственные нужды. С I квартала 2017 г. по I квартал 2018 г. в данной локации введено в эксплуатацию 17 тыс. м<sup>2</sup> офисных помещений, что сопоставимо с аналогичным показателем в период с 2011 по 2014 г.

Динамика показателя ввода в эксплуатацию офисных площадей на северо-западе Санкт-Петербурга

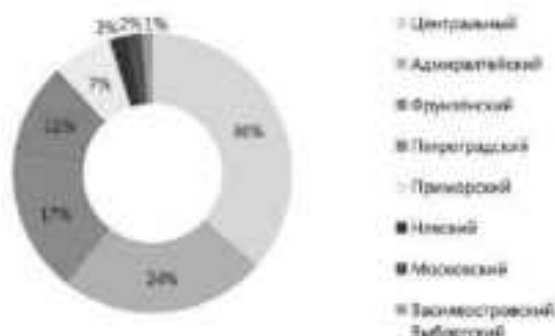


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

По итогам рассматриваемого периода было арендовано 14,4 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей, что стало следствием ограниченного предложения на рынке. Сделки аренды, в которых площадь офиса составила более 700 м<sup>2</sup>, относятся преимущественно к бизнес-центрам класса В. В I квартале 2018 г. наибольшая активность по количеству сделок была отмечена среди компаний IT и телекоммуникационного профиля. «Однако за счёт нескольких относительно крупных сделок в

лидеры вывел сектор финансов и банковских услуг - его доля составила треть от общего объема арендованных в течение квартала офисных площадей.

Распределение сделок аренды качественных офисных помещений, заключенные в I квартале 2018 г., по районам Санкт-Петербурга, %



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

## Прогноз

Согласно заявленным девелоперами срокам, в течение 2018 г. планируется завершение работ по строительству и реконструкции 35 качественных офисно-административных зданий (включая последующие очереди действующих объектов). Принимая во внимание текущие этапы строительства, до конца 2018 г. на рынок аренды поступит не более 11 бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 96 тыс. м<sup>2</sup>. Около половины всех проектов реализуется для собственных нужд компаний.

Бизнес-центры, предназначенные для продажи офисных помещений и введенные к вводу в 2018 г.

Название	Адрес	Район	Класс	Арендопригодная площадь офисных помещений, тыс. м <sup>2</sup>	Девелопер
GRAND	Большая Зеленина ул., 24, лит. А / Корпусная ул.	Петроградский	B	7	Строительный трест
MOE Yungata	Ушаковский наб., 3, корп.1, лит. Н (корп. В)	Приморский	A	1,9	Seti Group
Пифагор	Каховского пер., 12	Василеостровский	B	3,6	Комплексные строительные технологии
БЦ на Невинной	Невинная ул., ул. 1, восточнее д. 44/1, лит. А	Василеостровский	B	15	Дальинвестстрой

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Источник: arendator.ru

Начало 2018 г. характеризовалось большим интересом арендаторов к складским площадям, однако показатель сделок аренды не превысил отметки 18 тыс. м<sup>2</sup> складских площадей к концу периода, что в 2 раза меньше значения I квартала 2017 г. В структуре сделок аренды преобладали сделки до 1,5 тыс. м<sup>2</sup>. При участии брокеров компании Knight Frank Saint Petersburg, сеть складов временного индивидуального хранения «Мобиус» арендовала 1,5 тыс. м<sup>2</sup> в комплексе на ул. Тельмана. В целом эксперты рынка отмечают снижение доли вакантных площадей в складских комплексах

обоих классов, что затрудняет скорость сделок ввиду невозможности удовлетворения потребностей клиентов.

**Сделки аренды складской и индустриальной недвижимости площадью более 1 тыс. м<sup>2</sup>, заключённые в I квартале 2018 г.**

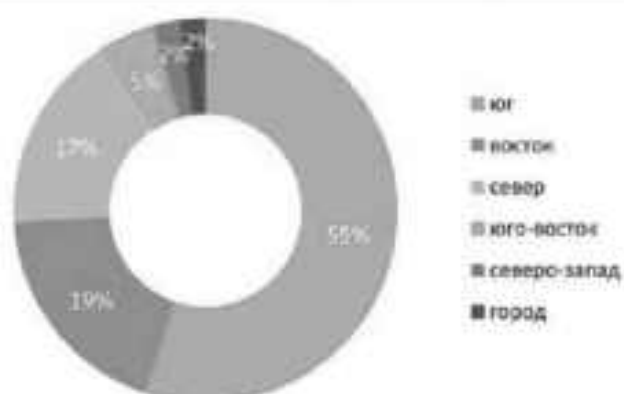
Арендатор	Профиль	Адрес	Объект	Класс	Площадь, м <sup>2</sup>
Мобиус	Прочее	Тельмана ул., 14, к. 3, лит. А	NESCO	B	1 500
Толедо	Дистрибуция	Кубинская ул., 75	Интертерминал	A	1 125
Экспофорум	Прочее	Предпортовая ул., 2/3	СК Предпортовый	A	1 000

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

## Прогноз

В целом, мы отмечаем предпосылки к возобновлению девелоперской активности в складском сегменте рынка недвижимости, а также конкретные случаи, когда девелопмент становится необходим. Подавляющий объём качественных площадей на данный момент возводится на юге города (55%), наиболее крупными из которых являются 3-я очередь распределительного центра «Магнит» и «Логопарк М10». С последним связаны перспективы пополнения площадями спекулятивного рынка складской недвижимости. Помимо этого, корпорация «Стерх» приняла решение о строительстве нового корпуса в логопарке «Осиновая роща», которое планируется завершить в IV квартале 2018 г. Об оживлении на рынке свидетельствует также увеличившееся количество полученных в конце 2017 г. – начале 2018 г. разрешений на строительство складских комплексов. При этом около 50% проектов, заявленных к строительству в текущем году, возводится профессиональными девелоперами в составе уже функционирующих комплексов.

Распределение складских площадей, заявленных к вводу в 2018 г., по местоположению



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Источник: arendator.ru



## 5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;

Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;

Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;

Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;

Принцип замещения;

Принцип ожидания.

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

Принцип соответствия заключается в том, что максимальная стоимость объекта достигается путем наибольшего 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 СнП, наличие склонов, водосмов, 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. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

- *В некоторых случаях согласно МФСО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).*
- *В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.*
- *Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с дилерского рынка), цена в пределах 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, основанному на наблюдаемых рыночных данных. Рыночный метод использует цены и другую информацию, которая генерируется в рыночных операциях с аналогичными или сравнимыми активами, обязательствами или группами активов и обязательств (т.е. бизнесом). МСФО 13 требует использовать цены основного рынка (principal market) при оценке справедливой стоимости активов на основе наблюдаемых рыночных данных. Основным рынком для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости.

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

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

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

## **7.2. Затратный подход**

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

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

## **7.3. Доходный подход**

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

Капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке

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

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

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным в виду отсутствия рынка аренды объектов сопоставимых с оцениваемым. Важно при этом физическое состояние нежилых помещений в составе Объекта оценки - отсутствие отделки помещений, функционирование систем коммуникаций и т.п. Оцениваемые объекты не пригодны к эксплуатации в текущем состоянии и требуют значительных

финансовых вложений, направленных на их ремонт, а использование для расчета потенциального валового дохода рыночной арендной ставки для объектов со значительно лучшими физическими и техническими характеристиками или же прогнозирование дохода в предположении проведения ремонтных работ не является корректным. Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, Оценщик счел необходимым отказаться от использования доходного подхода в рамках данной работы.

### **8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА**

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

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

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

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

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

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

Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату проведения оценки при единообразных рыночных условиях и являются базой для корректировок

второй группы, отражающие различия в характеристиках внутренней структуры сравниваемых объектов.

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

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

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

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

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

*В связи с незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке жилой и коммерческой недвижимости в сторону уменьшения в г. Санкт-Петербурге, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке и рынке строящегося жилья Оценщик считает правильным оставить стоимости объектов оценки в прежних значениях.*

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

**Часть 1****Нежилые помещения**

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

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Источник объекта
СПб, Лесной пр., 20	70 671	Повышенная	Стандарт	82	1	bn.ru
СПб, Выборгское ш., 21	65 185	Повышенная	Эконом	121	1	bn.ru
СПб, 2-Мурманский пр., 37	70 807	Повышенная	Стандарт	161	Цоколь	bn.ru
СПб, Лесной пр., 67	84 615	Повышенная	Без отделки	247	1	bn.ru

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

	цена продажи, руб.	общая площадь	стоимость кв.м. объектов-аналогов, руб./кв.м	коэффициент на торг, %	стоимость кв.м. объекта-аналога, руб.
аналог1	8 300 000	82	74390	0,03	70671
аналог2	8 300 000	121	68595	0,03	65185
аналог3	12 000 000	161	74534	0,03	70807
аналог4	22 000 000	247	89069	0,03	84615

Сравнительный подход № 77Н, 106Н, 150Н.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Лесной пр., 20	Лесной пр., 67
Площадь объекта	кв.м.		82	247
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		70671	84615
Цена продажи	тыс.руб.		5795022	20899905
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			68	37
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	84000		

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

Таблица корректировки объекта №150Н.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Лесной пр., 20	Лесной пр., 67
Площадь объекта	кв.м.		82	247
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		70671	84615
Цена продажи	тыс.руб.		5795022	20899905
Отделка помещения		Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт
- Корректировка "на ремонтные работы"	%	16,4	13	6
- Скорректированная цена		82681	79858	89692
Весовой коэффициент			41	58
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	84 000		



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

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

Для № 77Н, 106Н, 174Н, 78Н:  $Y = (70586) + (61) X1$

Для № 150Н:  $Y = (82735) + (-54) X1$ .

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

Таблица – Регрессионная статистика № 77Н, 106Н, 150Н.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин.
СПб, Лесной пр., 20	70671	Повышенная	0	19
СПб, Выборгское ш., 21	65165	Повышенная	0	20
СПб, 2-Мурманский пр., 37	70807	Повышенная	0	23
СПб, Лесной пр., 67	84615	Повышенная	0	18
Оцениваемый объект	70 648	Повышенная	0	14

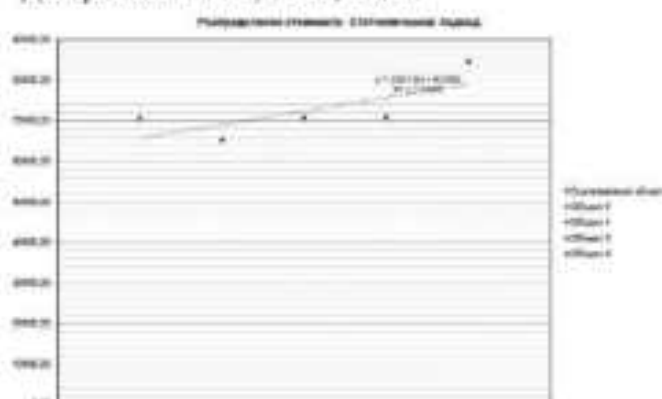
Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин.
Оцениваемый объект	70 648	Пониженная	0	14
Корреляция	2		-	-0,51
Коэффициент корреляции		0,82	-	-0,5

Таблица – Регрессионная статистика после корректировки, с учетом ремонта №150-Н.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин.
СПб, Лесной пр., 20	70671	Повышенная	0	19
СПб, Выборгское ш., 21	65165	Повышенная	0	20
СПб, 2-Мурманский пр., 37	70807	Повышенная	0	23
СПб, Лесной пр., 67	84615	Повышенная	0	18
Оцениваемый объект	84 000	Повышенная	0	14

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин.
Оцениваемый объект	84 000	Пониженная	0	14
Корреляция	2		-	-0,74

Коэффициент корреляции	0,32	-	-0,7
Диаграмма № 77Н, 106Н, 150Н.			



**Оцениваемый объект – 84 000 руб./кв.м**

Объект 1 – Лесной пр., 20 – 70 671 руб./кв.м

Объект 2 – Выборгское ш., 21 – 65 165 руб./кв.м

Объект 3 – 2-Мурманский пр., 37 – 70 807 руб./кв.м

Объект 4 – Лесной пр., 67 – 84 615 руб./кв.м

Жилые помещения, квартиры.

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

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Время до метро, мин	Источник объекта
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77 080	Повышенная	Стандарт	74	19	bn.ru
СПб, пр. Энгельса, 128	76 892	Повышенная	Стандарт	109	13	bn.ru
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78 020	Повышенная	Евро	127,3	15	bn.ru
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67 669	Повышенная	Стандарт	168,8	17	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, %	стоимость кв.м. объекта-аналога, руб.
аналог1	6 038 000	74	82000	0,06	77080
аналог2	8 926 200	109	81000	0,06	76892
аналог3	10 561 900	127,3	83000	0,06	78020
аналог4	12 151 600	168,8	71988	0,06	67669

Сравнительный подход № 1908.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	ул. Есенина, 20 к.2	пр. Энгельса, 126 к.1
Площадь объекта	кв.м.		74	127,3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		77080	78020
Цена продажи	тыс.руб.		5703920	9931946
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			53	37
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	73087		

## Сравнительный подход № 1908.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	ул. Есенина, 20 к.2	пр. Энгельса, 126 к.1
Площадь объекта	кв.м.		74	127,3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		77080	78020
Цена продажи	тыс.руб.		5703920	9931946
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			36	39
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	72408		

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

## Таблица корректировки объекта № 1908

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	ул. Есенина, 20 к.2	пр. Энгельса, 126, к.1
Площадь объекта	кв.м.		74	127,3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		77080	78020
Цена продажи	тыс.руб.		5703920	9931946
Отделка помещения		"Под ключ"	Стандарт	Стандарт
- Корректировка "на ремонтные работы"	%	10,1	8	5
- Скорректированная цена		81709	83246	81921
Весовой коэффициент			69	95
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	85 000		

## Статистический подход.

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

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

Для № 539, 569, 605:  $Y = (71857) + (100)X_1 + (6)X_2 + (0)X_3$ , где:

$X_1$  - Престижность микрорайона

$X_2$  - Количество комнат, ед.

$X_3$  - Время до метро, мин

Для № 666, 964, 1107, 1703, 1770, 1889, 970, 1042, 1811, 1816:  $Y = (72749) + (0)X_1 + (49)X_2$ , где:

$X_1$  - Количество комнат, ед.

$X_2$  - Время до метро, мин

Для № 933, 1730:  $Y = (80785) + (0)X_1 + (60,5)X_2$ , где:

$X_1$  - Количество комнат, ед.

$X_2$  - Время до метро, мин

Для №790, 1198, 1953, 1192, 1424, 1938:  $Y = (72877) + (77)X_1 + (0)X_2$ , где:

$X_1$  - Количество комнат, ед.

$X_2$  - Время до метро, мин

Для № 1205:  $Y = (81667) + (0)X_1 + (21)X_2$ , где:

$X_1$  - Количество комнат, ед.

$X_2$  - Время до метро, мин

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

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	71 969	Пониженная	4	14
Корреляция	2		-	-0,64
Коэффициент корреляции		0,45	-	-0,6

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	75000	Пониженная	2,3	14
Корреляция	2		-	-0,28
Коэффициент корреляции		0,25	-	-0,3

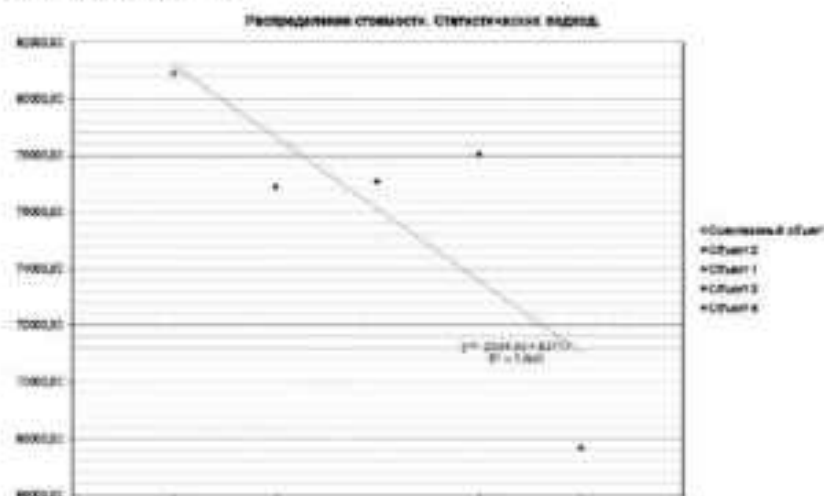
Таблица – Регрессионная статистика № 1908

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77080	Повышенная	4	19
СПб, пр. Энгельса, 128	76892	Повышенная	4	20
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78020	Повышенная	4	23
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67669	Повышенная	4	18
Оцениваемый объект	85000	Повышенная	2,3	14

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	80 906	Пониженная	2,3	14
Корреляция	2		-	-0,34
Коэффициент корреляции		0,63	-	-0,3



Диаграмма № 1908



Оцениваемый объект – 85 000 руб./кв.м

Объект 1 – ул. Есенина, 20 к.2 – 77 080 руб./кв.м

Объект 2 – пр. Энгельса, 128 – 76 892 руб./кв.м

Объект 3 – пр. Энгельса, 126 к.1 – 78 020 руб./кв.м

Объект 4 – пр. Луначарского, 13 к.1 – 67 669 руб./кв.м

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

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

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

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 17 мая 2018 года составляет: 24 259 200,00 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят девять тысяч двести) рублей по нежилым помещениям и 7 403 500,00 (Семь миллионов четыреста три тысячи пятьсот) рублей по квартирам.

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

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

Полученное значение справедливой стоимости действительно на дату проведения оценки – 17 мая 2018 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»:

С. Алексанин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

А.Третьякова

М.П.

**11. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ 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.

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

#### ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ №23 -Н от 18 мая 2018года

Об оценке рыночной стоимости имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А. и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1.













ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Исходящим общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2011 г. регистрационный № 2007

Оценщик:

Третьякова Анастасия Игоревна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4007 № 334752, выдан 21.09.2007г.  
ТП №8 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Пискаревском районе г.г.р. Санкт-Петербурга

(полное наименование организации)

включен в реестр членов РОО  
«28» октября 2011г., регистрационный №(80768)

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано «08» октября 2013 года.

Президент

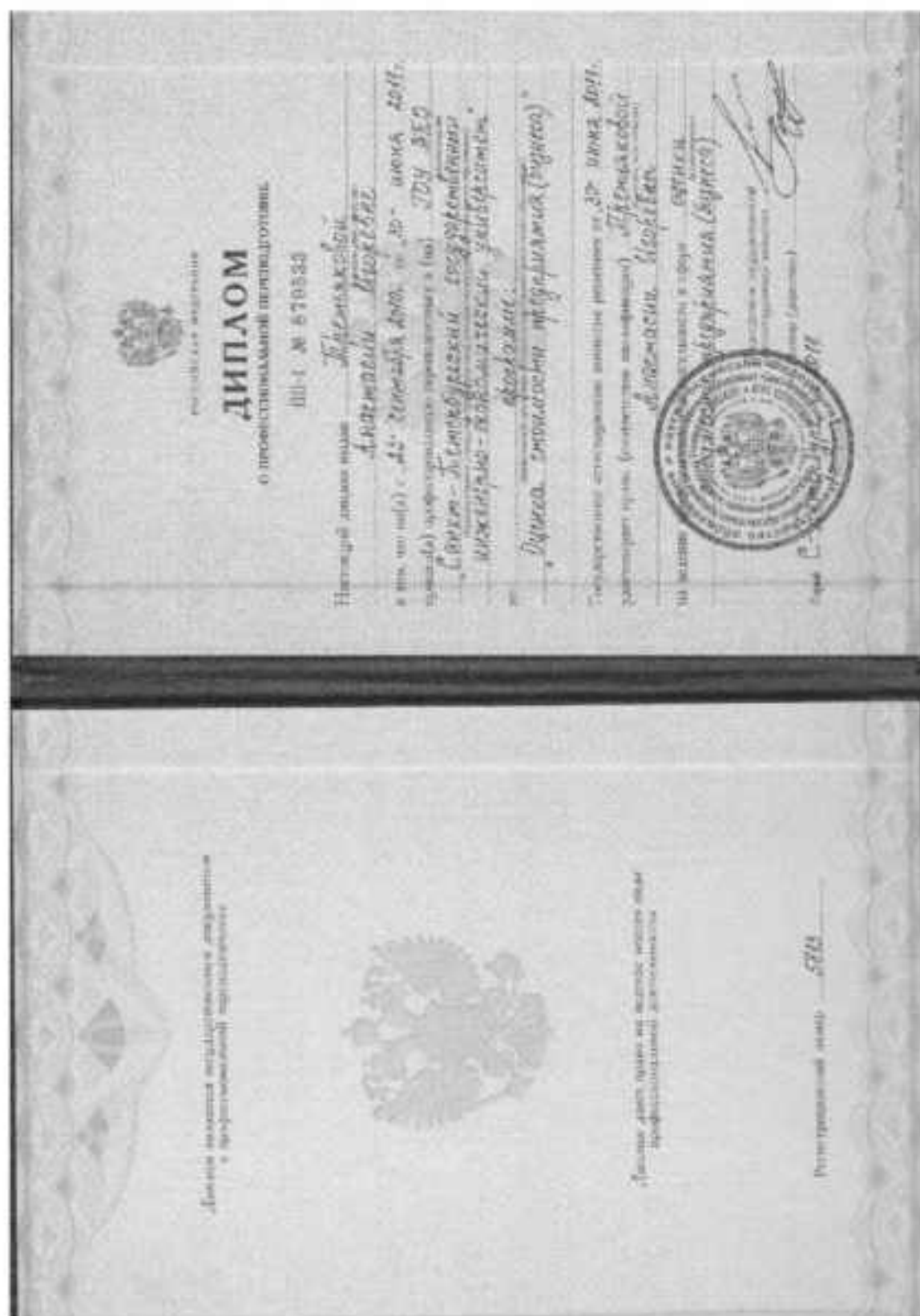


С.А. Табачкова

0020114 \*







## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000524-1

от 07 ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Третьяковой Анастасии Игоревне

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

от 07 ноября 2017 г. № 20

Директор

А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 07 ноября 2020 г.



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 03210/17/00001/1 - 007681-пр «дт» апреля 2017 г.  
ОБЩЕСТВЕННОГО СТАНДАРТА ИЛИ ОТНУСЬТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

© 2000 Blackwell Science Ltd

Исключительные права на перевод и воспроизведение в печатном виде принадлежат издательству «Лань». Все права защищены. Любое использование без разрешения издательства является нарушением авторских прав.

1. CTPAXOMATE™

И.И. Третьяковская Академия Преподов:  
Полное наименование: ООО «ИИТА» имени Т.И.Иванова УПАО России по Санкт-Петербургу и  
Ленинградской обл. и Ленинградской области, Санкт-Петербург (факт нахождения) - 793-0000 25.09.2007

## † CONTRA-INDICATIONS:

И.И. СЕВЕРОВ-СЕРГЕЕВ (ижевск – Сосновский 1), в адо (от греческого «стрелител» и «испытание» в греческой форме) 40%, Армия интеллигентства России, КТ797, / Москва, ул. Петербург, д.12, стр.2, 10-й этаж, телефон: 8(495) 915-77-71, E-mail: iis@ch4.ru, 23.01.2013 г.

Т.А. ОМОН «Андрей Саввичевский (псевд. – Саввичевский) П.» в дни 100-летия со дня рождения великого русского революционного рабочего! 1985. Адрес: почтовый индекс 117121, г. Москва, ул. Шибирская, д. 31, стр. 8. Телефон: (495) 363-2378; факс (495) 363-2000; e-mail: (495) 785-05-90; сайт: (495) 785-03-48.

### 3. ORIENT EXPANSION

3.3. Общественное признание и награждение Доклада приносятся в качестве благодарности авторам, внесшим в развитие студенческого Стратегического инициативного движения, а также в развитие студенческого движения в целом, за активное участие в развитии студенческого Стратегического инициативного движения, а также в развитии студенческого движения в целом.

## 4. СТРАСОБНИ СЪМЪН

[illegible]

4.3. Справочным способом также является взаимодействие в Справочнике регионов по запросу при поиске: вот и найдены адреса, которые различаются по месту жительства и количеству, которых было несколько, а также по количеству, расположенных в регионе.

А. ПЕРНОВ  
СТРАХОВАНИЕ (СРОК  
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ)

h). С 01.01.2013 года по 31.12.2013 года, при этом предусмотрено, что условия работы приравны к условиям работы на территории Республики Беларусь.

[illegible]

#### 6. PETROACTINIDE DEPICT:

6.1. Справка выдана по состоянию Данных на момент окончания на странице учета, прошедшем в результате действий (бездействия) Справки, начиная с даты в таблице Первого уровня учета, с/а Генеральной справкой, Перечислений) время по состоянию Данных установленный, начиная с даты, когда Справки, была выдана/отменена/исключена/дублирована.

7. СТРАХОВЫЕ  
РЕШЕНИЯ

3.3. В основу структури класифікації, наведеної нижче, Сторожинський приймав три критерії: ступінь впливу на кримінальну діяльність, величина збитків, завданих т.д. 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3, а 10.4.4. Бувим класифікація.

E. J. JONES  
 DIVISION OF THE UNITED  
 STATES DEPARTMENT OF JUSTICE

В.І. Лавинько зазначив, що настановам *Державу* не зможе сприяти ніяка інша організація, а тому необхідно, щоб настанови були прийняті на рівні держави. Він також зазначив, що настанови не повинні бути прийняті на рівні місцевої влади, а тому необхідно, щоб настанови були прийняті на рівні держави.

4.1. Цена приобретения в иностранной валюте на дату (в соответствии с 4.1.2. условия Договора) приобретения в размере 100 000 (Сот тысяч) рублей.

● 2007年10月1日起实施的《中华人民共和国劳动合同法》

### 9.1. The common case: The center does not lie on the boundary

88. ПОРЯДОК СПЕЛТЫ  
СТРАННОЙ ПРАВИЛ


188. Стороженко Ирина Александровна. *История и современность. Стратегия развития культуры*. (Образовательная программа организации образовательного общества «Матрица». Автор программы: Стороженко Ирина Александровна. 1979г., г. Москва. 4-й класс. 8 стр., в 2-х частях. 1. ISBN 710822441). При формировании системы образовательных программ особое внимание уделяется изучению истории и культуры родного края. Стратегия развития культуры образовательного общества «Матрица» на основе принципа заботливости Дюринга. Культура на первом этапе взаимодействия и сотрудничества, развитие культурологической – 4-е издание. 2004г.

(0.2) При жорнах строканий промис, поставивший Лесовар свистеть, не останавливая в работу не вступит командир: отключит свисток/свистки для его свиста.

CT 扫描与放射线剂量关系图

Thomas J. Donohue, President

COCTFASOBIHK I CHAFIHOBOCTB

От Стороны № 1:   
(Подпись) Иванов Иван Иванович / Иванов Иван Иванович  
Должность: Сторона № 1 / Сторона № 1  
Адрес: г. Москва, ул. М. 10 / г. Москва, ул. М. 10  
Дата: 10.10.2017 / 10.10.2017





## СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0618 PL 000015

страхования ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельности

Адресирован Общество «Страховая группа» с ограниченной ответственностью (ООО «РосЭкспертОценка»), инвентарь в записках «Страховка» в установленном количестве. Договор страхования № 0618 PL 000015 от «26» апреля 2018г. (далее – Договор страхования), являясь частью Сертификата страхования гражданской ответственности Страхователя по условиям договора.

1. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2. Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом. 2Н, ИНН 7841394645, ОГРН 784101001, Р/с: 4070281000000015704 в филиале ФЛ «Санкт-Петербург» (АО) «РосОблФинансовый», Санкт-Петербург, К/с: 30101810100000000000, БИК 044030725, ОГРН 1080847449832
3. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском неисполнения Страхователем по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, имуществу и/или имуществу третьих лиц, в том числе в результате аварии, пожара, кражи, вандализма. По Договору страхования страховые риски ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности, возникающие вследствие: - Аварии транспортного средства; - Травмирования, увечья или гибели.
4. Выгоды и убытки	Выгодами/убытками являются доходы, расходы Страхователя на проведение оценки, а также третьи лица, которые могут быть привлечены к ответственности в результате неисполнения оценочной деятельности, вступившей или иной ответственности Страхователя, указанные в отчете, составляемом Страхователем.
5. Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является наступивший инцидент в результате которого произошло непреднамеренное или непреднамеренное нарушение Страхователем фактически действующих обязательств (обязательств) перед третьими лицами, в результате чего возникли требования возмещения ущерба, в том числе в результате причинения вреда здоровью, имуществу и/или имуществу третьих лиц, в том числе в результате аварии, пожара, кражи, вандализма. 5.2. При наступлении страхового случая возмещение производится по раскладу, утвержденному Страхователем и одобренному Страхователем по условиям Договора, или по раскладу, если таковой будет предоставлен или будет предоставлен для возмещения возмещения Страхователем. 5.3. При наступлении страхового случая Страхователь возмещает убытки Страхователя. 5.3.1. расходы на проведение оценочной деятельности и иные установленные обязательства в размере предельного размера. 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представительских услуг).
6. Срок действия Договора страхования	С «26» мая 2018 года вступает в силу «26» мая 2019 года.
7. Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей).
8. Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей по одному случаю, указанному в п.5.4. Договора страхования (в 3.3 настоящего Сертификата).
9. Страховая премия	19 000,00 (Девятнадцать тысяч) рублей, оплата произведена полностью 26.04.2018г., № 166.

Страховщик: АО «СОГАЗ»  
Застрахованный: ООО «РосЭкспертОценка»  
Сертификат № 0618 PL 000015  
Санкт-Петербург, 27 апреля 2018 г.  
Е.В. Пашковская  
Директор Сертификата «РосЭкспертОценка» в Санкт-Петербурге  
«27» апреля 2018 г.



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

125064, Москва, 1-й Звениковский пер., 24; 35 127078, г. Москва, в/л 206.  
Тел.: (495) 662-74-23, (495) 345-67-55; Факс: (495) 347-87-18; E-mail: info@roo.ru; <http://www.roo.ru>



**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

**ООО "Аэропорт Кончаловский Сервис - Звезд"**

(ИНН 78-07-000000, ОГРН 1047807000000)

и том, что **Третьякова Анастасия Игоревна**

(ИНН 78-07-000000)

является членом РОО и включен(а) в реестр с **28.08.2014** года (регистрационный номер **007641**).

Добровольная прекращенная права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Прекращенная права осуществления оценочной деятельности вне сферы деятельности: **нет**

Иные интересующие заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Сведения об оценке оценочной деятельности: **нет**

Объемы: **7 лет**

Сведения о результатах проверки РОО (протокол членов саморегулируемой организации):

1. Плановая, 11.10.2013 - 12.10.2013, основание проведения: Решение МСАЭ, результат: **Пройдена**;
2. Плановая, 08.10.2016 - 20.10.2016, основание проведения: Решение Совета РОО, №2 от 11.12.2016, результат: **Пройдена**.

Информация о наличии жалоб и оспариваемых действий: С момента включения в реестр членом РОО на 10.08.2014 жалоб на профессиональную деятельность не поступало и не рассматривались. В РОО отсутствует информация о фактах оказания услуг из аккредитованного фонда, а также применение санкций за нарушение (безосновательное) оказания в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные выписки предоставлены по состоянию на 01 мая 2018 г.

Исходная выписка выдана 01 мая 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Зайцев



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**  
**ОТ 15.05.2018**

Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилые помещения и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 (перечень квартир и нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 17.05.2018 года
Срок проведения оценки	С 15.05.2018 по 17.05.2018 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 «ДОХОДЬ» «ДУ» ЗПИФ  
недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»

Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

Подпись: \_\_\_\_\_ / Бородатова М.В. /

Подпись: \_\_\_\_\_ / Александров С.С. /

М.П.

М.П.



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
 кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: 30.12.2014

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 26.11.2014 №Р-К0000004

- Акт приема-передачи нежилого помещения от 01.12.2014
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2850

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый (условный) номер: 78:36:0003350/2340

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 114,5 кв.м, этаж: подвал-1, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, улицы Есенина, д. 1, корп. 1, литера А, пом. 77Н

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-19/2014-129

Государственный регистратор  Шуляга Ю.А.  
 (подпись А.И.)

78-А 3 686471



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

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

Data analysis

2012-2014

Документы-основание: Акт приема передачи объектов недвижимости от 01.12.2014 г.

• Закон об приобретении инвестиционных цен для физических лиц от 26.11.2014 №26-К00030014

\* Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Импульс» ДОХОДЬ-РЕНТИНГ ЛЕВЕНКО И КО» от 23.10.2014 №2889

Субъекты (субъекты) права: Владелец, Ипотечный банк, Заемщик, страховое ипотечного фонда, ипотечный агент, "Депозитарий-Регистратор ипотечности", депозитар, с которыми устанавливаются на основании закона, договора, соглашения, ипотечного банка и расчеты владения ипотечными правами и счетов, а также владения ипотечными правами.

Вид права: Общественно-правовое.

Качество жизни (ссылка) номер: 74-36-0005200-0496

Объект права: Неопределенное количество земель, общая площадь 71,3 кв.м, кадастровый номер (местонахождение) объекта г. Санкт-Петербург, район Васильевский, в/к, уч.п. № 0611.

Существующие ограничения (бременные) права: дискриминация, унижение

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" января 2014 года сделан записи регистрации № 78/14-01-074/2014-1/22

Государственный университет

U250130.A

75-A 3 686473



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

30.12.2014

Документы-основания: • Акт приема-передачи нежилого помещения от 07.12.2014

• Заявка на приобретение инвестиционных тикетов для физических лиц от 26.11.2014 №П-00000094

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2830

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных тикетов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", данные о которых установлены на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных тикетов и реестре владельцев инвестиционных тикетов и счетов долевого владения инвестиционными тикетами.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:36:0065559/0245

Объект права: Помещение, назначенное нежилое, общая площадь 102,5 кв.м, этаж первый-1, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, д. 1, корп.1, лит.А, пом.1500

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-39/074/2014-134

Государственный регистратор

Щукина Ю.А.

78-А Э 686474

Промышленно, пропущено  
и сериально печатать 21  
(Издательство: Юрид)  
Лист —

Генеральный директор  
ООО "РесурсПроект"  
Александр С.С.