

# **РосЭкспертОценка**

ОТЧЕТ № 25-У от 25 мая 2018 года

Недвижимое имущество: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:4108Б:31.

**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. Голосутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н, [www.ros-ee.ru](http://www.ros-ee.ru), тел. (812) 642 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: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:41086:31. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года и ФСО № 8, № 9, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326,327. Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться 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, Оценка определила справедливую стоимость в прежних значениях и следующем денежном выражении:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:41086:31 на дату оценки 23 мая 2018 года составляет: 19 193 370,00 (Девятнадцать миллионов сто девяносто три тысячи триста семьдесят) рублей:

Адрес объекта оценки	Площадь кв. м	Стоимость 1 кв.м. в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:41086:31	2 607,00	3 910,00	10 193 370,00

19 193 370,00

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:



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.....	7
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 ОПЕНКИ .....	13
<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>20</b>
3.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ .....	29
<b>4.КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....</b>	<b>34</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.ЗАТРАТНЫЙ 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 СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	46

---

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	48
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....	49
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ .....	50
11. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	50

## **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: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:4108Б:31 на дату оценки 23 мая 2018 года.

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:4108Б:31 на дату оценки 23 мая 2018 года составляет: 10 193 370,00 (Десять миллионов сто девяносто три тысячи триста семьдесят) рублей.

### **1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества земельный участок, по состоянию на 23 мая 2018 года является договор № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенного между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д У» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком).

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

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

Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».

Вид определяемой стоимости –справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 23 мая 2018 года.

Срок проведения оценки – с 21.05.2018 по 23.05.2018 года

Дата составления отчета – 25 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 «ДОХОДЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ - 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 I 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-I 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 2011года. Оценщик является сотрудником Общества с ограниченной Ответственностью «РосЭкспертОценка». Исполнителем настоящей оценки является Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (сокращенно ООО «РосЭкспертОценка»), имеющим следующие реквизиты: ИНН 7841394645, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., КПП 784101001.

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

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

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

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

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

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

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

##### **СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.**

На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, его осмотр, интервьюирование специалистов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, анализ документации, представленной Заказчиком.

Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, а также иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

#### **1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

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

№ п/п	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки  – Масштабные характеристики – Характеристики местоположения объекта – Физическое состояние объекта – Информация о собственнике – Сведения о наличии/отсутствии обременений	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.cedipr.spb.ru">http://www.cedipr.spb.ru</a> Материалы информационных агентств АК&М, Росбизнесконсалтинг, «Экономические экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бекар-консалтинг, Агентство недвижимости «Бекар».
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость», Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Бекар», «Алвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов <a href="http://www.cip.ru">www.cip.ru</a> , <a href="http://www.estate.spb.ru">www.estate.spb.ru</a> , <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a> и др.

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

1. Договор купли-продажи земельного участка б/н от 23 ноября 2015 г.
2. Свидетельство о регистрации прав собственности 78- АИ 208188 от 14.01.2016
3. Кадастровый паспорт № 5833 от 26.04.2011 года

Все указанные документы предоставлены специалистами Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ - Рентная



недвижимость». 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 удерживать актив или урегулировать или иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

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

- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### ***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 традиционного 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;
- (б) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и
- (с) 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**

Объект права принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость». Правоустанавливающими документами являются:

1. Договор купли-продажи земельного участка б/н от 23 ноября 2015 г.
2. Свидетельство о регистрации прав собственности 78- АИ 208188 от 14.01.2016
3. Кадастровый паспорт № 5833 от 26.04.2011года

### **2.2. Юридическое описание объекта**

Сведения об обременениях объекта: доверительное управление. Объектом оценки в данной работе являются определение рыночной стоимости недвижимого имущества.

Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:4108Б:31

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 2 607 кв.м., расположенный по адресу: гор. Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н).
- Разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов), что подтверждается Кадастровым паспортом земельного участка (выпиской из государственного кадастра недвижимости) №5833 выданным 26.04.2011 года Федеральным государственным учреждением «Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу».

### **2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Приморский район является одним из крупнейших районов Санкт-Петербурга. Площадь района составляет 109,87 кв. км, население - около 540 тысяч человек. Благодаря своему географическому положению район занимает особое место в структуре Санкт-Петербурга. Он является буферной зоной между центральной урбанизированной частью города и курортной зоной. По территории района проходит трасса, соединяющая Санкт-Петербург с Финляндией.

Район исключительно перспективен и привлекателен для инвесторов, так как в нем, как ни в одном другом районе, имеется потенциальная возможность вложить средства в крупные проекты в сфере торговли, строительства (особенно коттеджного), туризма, спорта, культуры, промышленности, транспорта, услуг и банковской сфере. Особенно он

привлекателен для иностранных инвесторов из-за близости государственной границы с Финляндией и сравнительно хорошо развитой транспортной сети (автомобильной, железнодорожной, водной), а также живописного побережья Финского залива, наличия больших зеленых массивов, заповедных территорий.

Границы Приморского района определены в соответствии с законом Санкт-Петербурга "О территориальном устройстве Санкт-Петербурга" №411-68 от 25.07.2005 года.

Приморский район располагается на северо-западе города, южная его граница выходит к Невской губе Финского залива. С запада к Приморскому району примыкает территория Курортного района, на севере он граничит с Ленинградской областью, на востоке - с Выборгским районом. В состав Приморского района входят поселки Каменка, Лехты, Ольгино и Лисий Нос.

Неплохо развита социальная инфраструктура района. Всего на его территории расположено свыше 130 школ и детских садов, множество медицинских учреждений.

В целом район считается экологически благополучным — в его границах немало крупных зеленых зон: Удельный парк, парк 300-летие Петербурга, Новоорловский лесопарк, Юнтоловская лесная дача и др. Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 23,9%.

Один из серьезных недостатков Приморского района - проблема транспортной доступности. На его территории действуют четыре станции метрополитена - «Старая Деревня», «Черная речка», «Пионерская», «Комендантский проспект». Однако все они в южной и центральной частях района. В северную же его часть можно попасть лишь с помощью наземного транспорта (в том числе по железной дороге). Через Приморский район проходят две железнодорожные линии — Сестрорецкое направление (станции Лахта, Ольгино) и Выборгское направление (станции Удельная, Озерки, Шувалово).

В то же время, владельцы личных автомобилей испытывают неудобства на переездах через железнодорожные пути, а интенсивное движение грузового и легкового автотранспорта по Приморскому проспекту в часы пик является причиной длительных пробок у Ушаковского моста.

Транспортную проблему не удалось решить даже после строительства в 2000 году Ушаковской развязки, которая соединила виадуком Приморский проспект и Ушаковскую набережную Большой Невки. Это позволило развести потоки машин, идущих по Приморскому и Каменноостровскому проспектам, но только отчасти уменьшило интенсивность движения автотранспорта по Приморскому проспекту.

## Жилой фонд

Приморский район пользуется большой популярностью у покупателей квартир, здесь активно ведется жилищное строительство. По составу и качеству жилищного фонда район можно разделить на несколько зон.

Территория у Черной речки - самая старая часть Приморского района. Ее благоустройство и комплексная застройка начались в 50-е годы прошлого века. Жилье возводилось достаточно плотно, поэтому сейчас найти здесь участок под строительство очень сложно. Основное достоинство района - неплохое качество жилых домов, расположенных здесь. В начале улиц Торжковской и Савушкина, а также на набережной Черной речки и по Приморскому проспекту расположено немало сталинок. Между Серебряковым и Шишмаревским переулками располагается много двух- и трехэтажных «немецких» коттеджей. От улиц Школьной, Савушкина начинаются кирпичные «хрущевки».

Не так давно сталинки у Черной речки были на втором месте по популярности после домов сталинской постройки на Московском проспекте. Наиболее активным спросом в кварталах у Черной речки пользуются «немецкие» коттеджи, также строившиеся в сталинское время. В каждом из таких домов от четырех до восьми квартир, имеющих отдельные входы с прилегающего к коттеджу огороженного земельного участка, что придает им вид своеобразных таун-хаусов. За последние несколько лет большая часть этих коттеджей была расселена, отремонтирована или реконструирована. Стоимость «квадрата» жилплощади в них — одна из самых высоких в Приморском районе.

Район Озера Долгого начинается у берегов Большой Невки и продолжается до озера Долгого на севере Приморского района. Застраниваться он начал относительно недавно. Здесь располагаются в основном современные панельные и кирпичные дома. У этой территории не самое благоприятное окружение - вокруг много промышленных зон. По мере оживления прилегающих кварталов (а сейчас там идет активное жилищное строительство) существующие промзоны могут быть выведены за пределы города и застроены развлекательными и торговыми комплексами. Наиболее востребованная часть Озера Долгого - район Комендантского проспекта. В 2005 году была открыта станция метро «Комендантский проспект», что существенно повысило инвестиционную привлекательность этих кварталов.

Район Северо-Приморской части изначально не пользовался спросом у населения. Однако открытие станции метро «Старая Деревня» и строительство парка 300-летие Санкт-Петербурга постепенно изменили ситуацию. Сейчас территория активно застраивается современным жильем и торговыми комплексами. Удобное расположение на выезде из города, достаточно быстрое сообщение с центром города-все это повышает инвестиционную привлекательность Северо-Приморской части.

Жилая зона «Бывший Комендантский аэродром» начинается севернее и продолжается до самых Коломяг (до Парашютной улицы). Район сложившийся, большая часть жилищного фонда - панельные и кирпичные дома, построенные в 80-90-е годы прошлого века. Эти

кварталы очень востребованы покупателями жилья, что привлекает сюда большое количество инвесторов. Быстро ведется уплотнительная застройка. Возводятся торговые комплексы, развлекательные центры. Наиболее активно этот процесс идет у станции метро «Пионерская».

Каменка, пожалуй, самый удаленный участок Приморского района, расположенный на северо-западе района. Жилищный фонд микрорайона представлен достаточно неплохими домами - 611-й серии, 137-й, 504-й, панельными и кирпично-монолитными, есть новостройки, развивается коттеджное строительство.

Неподалеку находится Юнтоловская лесная дача, и это обеспечивает хорошую экологическую обстановку окружающего пространства. Среди недостатков - неважная транспортная доступность, удаленность от метро.

Коломяги - зона контрастов. Изначально это была деревня, которая существовала практически в первозданном виде вплоть до конца XX века. Сейчас территория поделена на участки многоэтажной и малоэтажной застройки, которые причудливо переплелись. Здесь есть несколько кварталов таун-хаусов, стоимость квадратного метра в которых сопоставима с элитными квартирами в центральных районах города. Неподалеку от квартала класса «премиум» возвышаются 25-этажные панельные высотки, построенные в конце 1990-х годов и вовсе не претендующие на «элитарность».

По словам главного аналитика ГК «Бюллетень Недвижимости» Сергея Бобашева, самые популярные в Приморском районе - это современные кирпичные и панельные дома вблизи станций метро «Черная речка», «Пионерская» и «Комендантский проспект».

#### **2.4.ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки является частью нового кирпичного жилого комплекса бизнес-класса «Невский стиль», который строится рядом с Удельным парком в Приморском районе Санкт-Петербурга по адресу г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 20, корп. 1, лит. А. Комплекс представляет собой закрытый комфортабельный квартал, включающий жилые дома, коммерческие помещения, многоуровневые паркинги, детский сад. Проектом планировки территории предусмотрено также строительство начальной школы.

Внутренняя территория будет благоустроена и огорожена, созданы зоны отдыха для взрослых, детские игровые и спортивные площадки. Общая площадь жилой недвижимости составит около 85 тыс. кв. м.



Рис.1 Жилой комплекс «Невский стиль»





Рис.2 Фермское шоссе д.22 лит Н (северная часть) на карте Санкт-Петербурга

Место строительства «Невского стиля» поистине уникально — комплекс возводится на Фермском шоссе, которое граничит с Удельным парком. Из окон квартир открываются живописные панорамные виды на обширную территорию парка, который, несомненно, станет любимым местом жителей для пеших прогулок и занятий спортом на свежем воздухе. Здесь растёт множество хвойных и лиственных деревьев, весной распускаются подснежники и ландыши, на территории парка также есть конный клуб и бельчатник.

Район Удельной славится не только богатой историей и замечательной экологической обстановкой, но и развитой транспортной инфраструктурой. Буквально в 5 минутах от вашего будущего дома находится станция метро «Удельная», также неподалёку расположена железнодорожная станция, от которой можно быстро добраться до Солнечного, Зеленогорска и других любимых мест отдыха петербуржцев на курортном побережье.

Жилой комплекс «Невский стиль» будет возведен по традиционной для «Строительного треста» технологии кирпичного домостроения. Классический облик комплекса сочетает лучшие традиции петербургской архитектуры с новейшими технологиями и материалами.

Проект строится тремя очередями, первая очередь, сдача которой намечена на II квартал 2013 года, состоит из двух 17-этажных жилых домов, в которых разместятся 444 комфортабельные квартиры разнообразных планировок, от однокомнатных до пятикомнатных. Кроме того, в первую очередь строительства войдут два многоэтажных паркинга на 375 машиномест.

### **3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ**

*При написании раздела использованы информация сайта Министерства экономического развития Российской Федерации (Мониторинг «Социально-экономическое положение в России. По началу 2018 года»)*

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 всех 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 (Юрало) 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, вероятно 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).

Таблица 1

Основные показатели социально-экономического развития России в 2017 г.

	2017г.	в % к 2016г.	Декабрь 2017г.	в % к		Среднегод.	
				декабрь 2016г.	январь 2017г.	2017г. в % к 2016г.	декабрь 2017г. в % к январю 2017г.
Валовой региональный продукт, млрд.рублей	92081,9 <sup>а</sup>	101,5 <sup>а</sup>				99,8	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		99,5	100,1	100,5	98,9
Индекс промышленного производства <sup>б</sup>		101,0		98,5	100,2	100,3	100,2
Производство конечного продукта, млрд.рублей	5654,0	107,4	229,8	103,4	44,9	104,8	105,4
Грузооборот транспорта, млрд.ткм	5276,7	107,4	474,9	99,8	104,3	101,8	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	100,0	101,8	101,7	103,0
Объем услуг в сфере жилищно-коммунальной, млрд.рублей	1631,0	97,4	180,2	95,2	98,5		
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29004,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8
Объем платных услуг жилищного сектора, млрд.рублей	8521,0	100,2	852,8	100,1	101,7	99,7	99,9
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	428,8 <sup>в</sup>	125,1 <sup>в</sup>	41,8 <sup>в</sup>	124,3 <sup>в</sup>	101,8 <sup>в</sup>	86,8 <sup>в</sup>	105,8 <sup>в</sup>
в том числе импорт товаров	311,3	125,9	33,2	125,2	105,7	80,3	104,8
экспорт товаров	213,6	128,1	21,7	123,7	100,9	98,8	107,0
Иностранцы в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 <sup>г</sup>	104,2 <sup>г</sup>				99,8 <sup>г</sup>	
Индекс капитализации цен		103,7		102,5	100,4	107,3	105,4
Индекс цен производителей промышленного сектора <sup>д</sup>		107,4		108,4	101,2	104,3	107,3
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>е</sup>		98,3		98,3	140,3	94,2	92,7
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций <sup>ж</sup>							
полномасштаб, рублей	19087	107,2	5008	107,2	130,8	107,9	108,3
сокращен, рублей		101,4		104,0	129,3	100,8	102,8
Объем вывозимых безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,9 <sup>з</sup>	93,3	1,0	94,9	99,7	98,9	95,2
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец года) (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	6,9 <sup>з</sup>	93,3	0,8	96,7	105,9	98,8	99,4

<sup>а</sup> По первой оценке;  
<sup>б</sup> На основе показателей: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электроэнергией, газом, паром, кондиционирование тепла", "Водоснабжение; канализация; отходы и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" (ОКВЭД);  
<sup>в</sup> Данные за январь-январь 2017г. и январь-январь 2016г. (сезонно-сглаженные);  
<sup>г</sup> Январь-январь 2017г. и январь-январь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действующем курсе;  
<sup>д</sup> Январь 2017г. и январь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действующем курсе;  
<sup>е</sup> Январь 2017г. и январь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действующем курсе;  
<sup>ж</sup> Данные за январь-январь 2017 года;  
<sup>з</sup> Январь-январь 2017г. и январь-январь 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

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 проводится 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 торгующими 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), исключаящий 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.2

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

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

2 По данным [http://economy.gov.ru/minrec/activity/sectores/macro/prognos/doc20131108\\_5](http://economy.gov.ru/minrec/activity/sectores/macro/prognos/doc20131108_5)

3 По данным <http://economy.gov.ru/www/press/summit/2e83e62b-abc6-4570-9d7b>

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.

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
Инфляция (МРОТ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,1	103,0	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	101,9	101,8	101,8
ВВП - в% по сравнению с годом	103,8	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс производительности предприятий - в% по году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,3	102,3	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,5	101,9
Темп роста реальной валовой внутренней продукции, %	103,8	104,3	105,2	105,4	104,0	103,8	102,6	102,8	102,4	101,7	102,2	102,4	102,4	102,2	102,1	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 взаимоувязку 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, реализация 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 промышленности. 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, продолжает 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 лежат 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 анализе 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-декабрем 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-декабрем 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-сентября 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%).

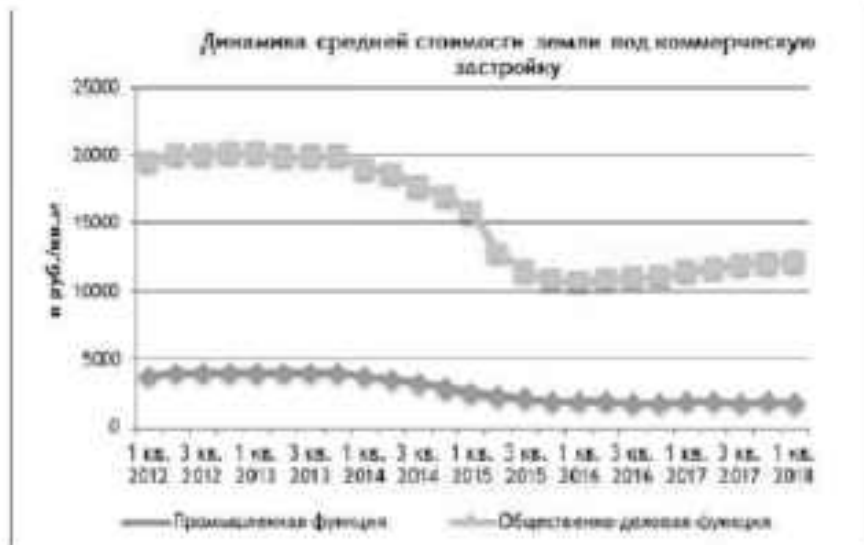
Реальные денежные доходы населения в январе-ноябре 2017 года к уровню января-ноября 2016 года составили 100,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-ноябре 2017 года на 3,0% выше уровня января-ноября 2016 года.

## 4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник:

<https://www.ibgroup.ru/about/analytics/>

**РЫНОК ЗЕМЛИ.** Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них незначителен, за исключением самых удачно расположенных и инженерно-обеспеченных объектов. Чаше всего такие участки входят в состав индустриальных парков. Также сохраняется интерес к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию. Ускоряется процесс реновации земель «серого пояса». В настоящий момент суммарно реновации подвергнуты 870 га бывших промышленных территория, причём больше четверти из них были включены в процесс за последние полтора года. Однако, поскольку процесс реновации промышленных зон достаточно сложен (помимо финансовых барьеров, существует множество административных), рост числа проектов реноваций не приводит к заметному подъёму уровня цен на такие земельные участки.

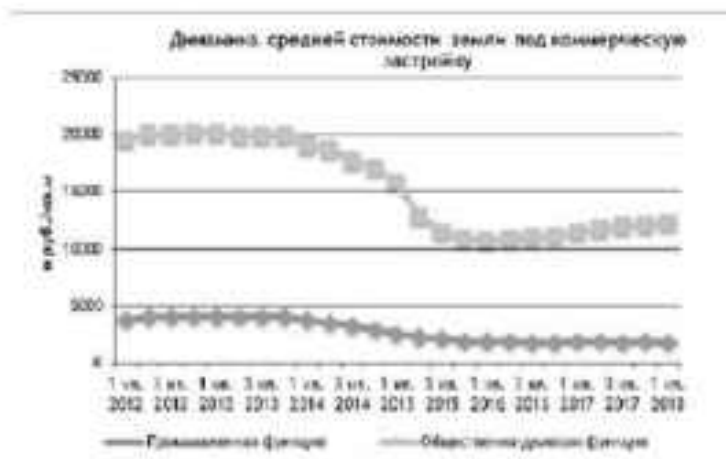


Основные показатели и тенденции рынка земли:

1. Падение цен на землю замедлилось, а в некоторых случаях можно наблюдать небольшой рост. Наиболее значительно за это время снизились цены земельных участков под промышленную функцию.
2. При этом разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки остаётся высоким. Для промышленных земельных участков он может составлять от 15% до 30%, для участков общественно-делового назначения — до 20%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

3. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

4. С начала года на торгах Фонда имущества число предлагаемых участков было незначительным, по некоторым из них торги уже переносились.



Состоялись только одни торги — по участку под многоэтажную жилую застройку. Уровень превышения конечной цены над начальной составил 53%.

5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не было.

6. Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 700-2 200 руб./кв.м для промышленной и 9 500-13 500 руб./кв.м для общественно-деловой функций. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(ых) к строительству объекта(ов).

7. Участков с высоким потенциалом — инженерно-обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Реновации будет способствовать тот факт, что иных свободных или потенциально пригодных к жилой и общественно-деловой застройки территорий в центре города нет, а спрос на подобные участки сохраняется и при текущих рыночных тенденциях. В прошедшем квартале в первом чтении принят законопроект новой схемы налогообложения для участков под жилищное строительство; для крупных проектов

предусмотрено снижение налогового бремени. Предполагается ввод дифференцированного налогообложения в зависимости от объемов строительства. Например, если на участке возводят от 500 тыс. до 1 млн кв.м жилья, его собственник будет платить двойной налог на землю на протяжении 10 лет, а затем ставка вырастет вдвое. Если строят свыше 1 млн. кв.м, льготный период с двукратной ставкой сохранится на протяжении 15 лет. Для проектов меньше 500 тыс. кв.м порядок начисления налога не изменится. Порядок расчета коэффициентов сохранится при смене собственников, разделе территории, выделе или объединении участков. Основные показатели и тенденции рынка земли:

Адрес участка	Площадь участка, кв.м	Гарантия ипотекой	Начисление проц.	Начисл. проц. кв.м, руб.	Начисл. проц. кв.м, руб.	Дата прод.	Объем прод.	Начисл. проц. кв.м, руб.	Начисл. проц. кв.м, руб.	Всего кв.м
Санкт-Петербург, Выборгский р-н, д. 12	140	До строительства ипотекой участок не застрахован	Начисл. проц. кв.м, руб.	4 100 000	4 000 000	01.01.2018	000 000 000	4 100 000	4 000 000	140
Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, д. 12	400	Полная ипотека	Начисл. проц. кв.м, руб.	4 100 000	4 000 000	01.01.2018	000 000 000	4 100 000	4 000 000	400
Санкт-Петербург, Выборгский р-н, д. 12	140	Полная ипотека	Начисл. проц. кв.м, руб.	4 100 000	4 000 000	01.01.2018	000 000 000	4 100 000	4 000 000	140
Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, д. 12	140	Полная ипотека	Начисл. проц. кв.м, руб.	4 100 000	4 000 000	01.01.2018	000 000 000	4 100 000	4 000 000	140
Санкт-Петербург, Выборгский р-н, д. 12	140	Полная ипотека	Начисл. проц. кв.м, руб.	4 100 000	4 000 000	01.01.2018	000 000 000	4 100 000	4 000 000	140
Санкт-Петербург, Выборгский р-н, д. 12	140	Полная ипотека	Начисл. проц. кв.м, руб.	4 100 000	4 000 000	01.01.2018	000 000 000	4 100 000	4 000 000	140
Санкт-Петербург, Выборгский р-н, д. 12	140	Полная ипотека	Начисл. проц. кв.м, руб.	4 100 000	4 000 000	01.01.2018	000 000 000	4 100 000	4 000 000	140
Санкт-Петербург, Выборгский р-н, д. 12	140	Полная ипотека	Начисл. проц. кв.м, руб.	4 100 000	4 000 000	01.01.2018	000 000 000	4 100 000	4 000 000	140

По материалам компании АЙБИ-ГРУПП.



## 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 удовлетворить.

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

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

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

## **6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

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

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



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

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

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

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

- В некоторых случаях согласно МФСО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).*
- В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.*
- Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с дилерского рынка), цена в пределах спреда между ценой покупателя и ценой продавца, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какому уровню в иерархии справедливой стоимости отнесен данный параметр исходных данных. Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств допускается, но не является обязательным.*

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

### **7.1. Методы оценки. Рыночный подход**

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

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

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

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

## **7.2. Затратный подход**

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

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

## **7.3. Доходный подход**

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

Капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

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

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

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



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

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

### **8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ 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 коммерческой недвижимости в сторону уменьшения в г. Санкт-*

*Петербурге, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке и рынке. Оценщик считает правильным оставить стоимости объектов оценки в прежних значениях.*

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

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



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

На основании проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, оценщик ООО «РосЭкспертОценка» пришел к следующему заключению:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:41085:31 на дату оценки 23 мая 2018 года составляет: 10 193 370,00 (Десять миллионов сто девяносто три тысячи триста семьдесят) рублей.

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

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

Полученное значение справедливой стоимости действительно на дату проведения оценки – 23 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. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

А.Третьякова

**11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

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

"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

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 № 25-У от 25 мая 2018 года

Недвижимое имущество: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н), кадастровый номер 78:34:41085:31.













ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»  
закреплено Федеральной регистрационной службой в качестве государственного реестра  
саморегулируемых организаций оценщиков 5 июля 2007 г., регистрационный № 3002.

Оценщик:

Третьякова Анастасия Игоревна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4007 № 334752, выдан 25.09.2007г.

П/П №8 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской  
обл. в Василеостровском р-не гор. Санкт-Петербурга

(серия, номерной знак документа)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » октября 2011г., регистрационный № 007681

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.

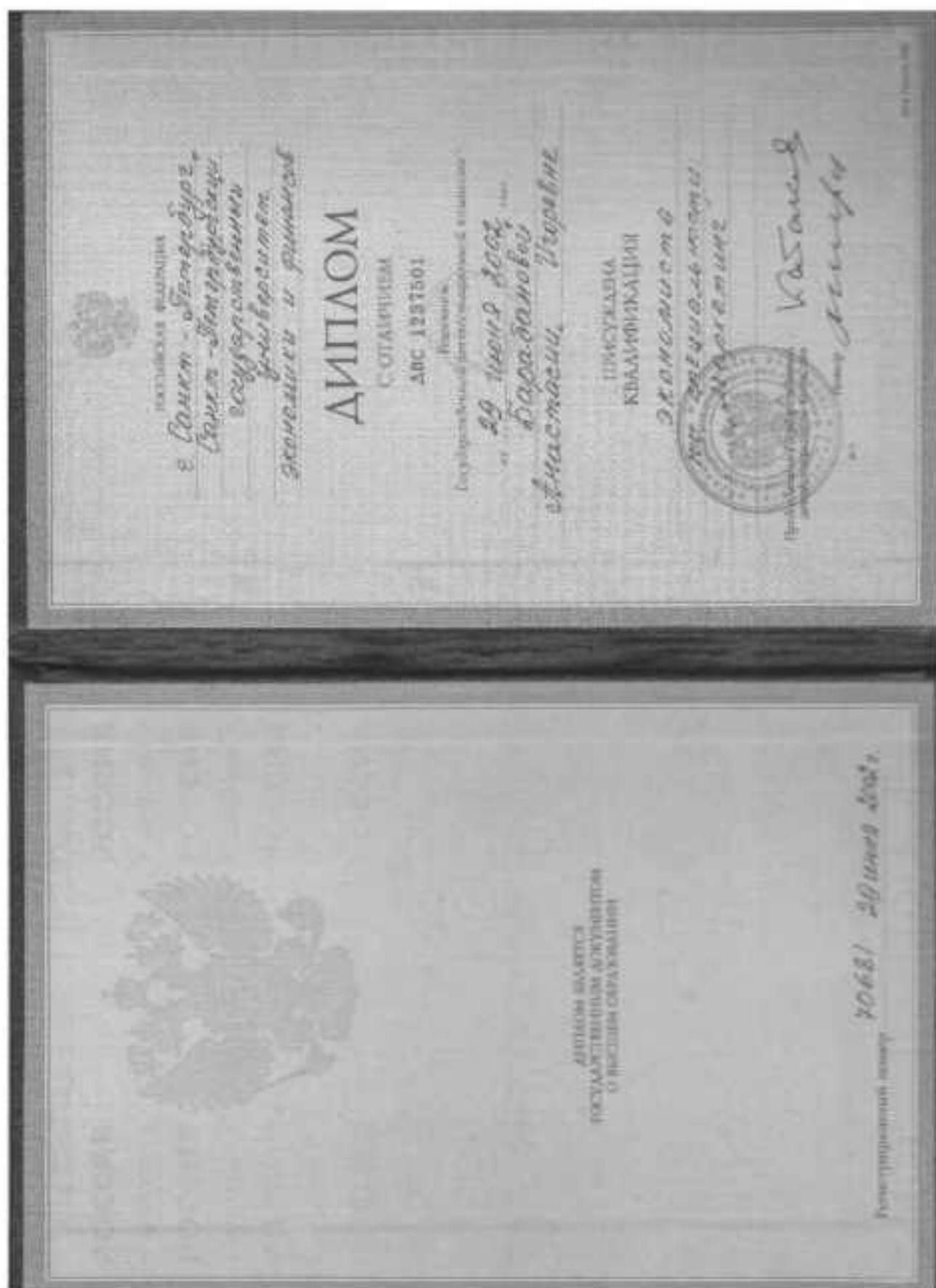
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 08 » октября 2015 года.

Президент



С.А. Табикова

0020114 \*







## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000524-1

« 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. Бункин

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



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
 № 433-121121/17/0321R/776/00081/7 - 007681 от «07» апреля 2017 г.  
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИВКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в письменной форме, что удостоверяется: Сторонами, подписавшие Договор страхования № 433-121121/17/0321R/776/00081/7 - 007681 от «07» апреля 2017 г., в соответствии с Правилами страхования обязательного страхования от 24.08.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Провайдер страхования), Датой Договор (Страховой Полис) является Договор страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 1.1. Третьякова Анастасия Игоревна  
 Паспортные данные: Сер. 4007 №334257 выдан ТП №8 отдела УМФС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Васильевском районе г.г.р. Санкт-Петербург (паспортные данные) - 15.09.2007
- 2. СОСТРАХОВНИКИ:**  
 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страхователь), в лице (и) одним страховым агентством и суммой страховой премии) 98%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2, 10, адрес: info-ask@ingos.ru, тел. (495) 956-73-77, Лицензия (№ РН 016-0828 от 23.09.2015 г.)  
 2.2. ООО «АльфаСтрахование» (далее – Страхователь), в лице (и) одним страховым агентством и суммой страховой премии) 02%, Адрес местонахождения: 115182, г. Москва, ул. Падомкина, д.31, стр.5, Лицензия ФССН С.№ 2225-77 от 13.12.2006г., тел. (495) 380-09-95, факс: (495) 783-01-48
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, имуществу, договору на проведение работ, а также иным путем жизни.  
 3.2. Объекты страхования также являются не претензии на возмещение Российской Федерации имущественных интересов Страхователя, связанных с исполнением обязательств по Страхованию 1 риском Страхователя на его защиту при возникновении в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с возмещением стоимости деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный юридически в законном или разумном арбитражном суде или арбитражном Страхователем и исполнением Страхователем 1 факт признания ущерба действительным (действительным) Страхователем в результате признания фактически произошедшего события, события и права собственности (Общественная организация «Российские общества инвалидов»), события которой являются Страхователем на момент признания ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при возникновении в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**  
 5.1. С «07» июля 2017 года по «30» декабря 2018 года, обе даты включительны, при условии уплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.  
 5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие по окончании (по наступлении претензий) и возмещении расходов ущерба, признанных в Период страхования, включая Страхователем в течение срока полной выплаты (1 год), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**  
 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате событий (Воздействий) Страхователя, включая время в течение Периода страхования как Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору установленный, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять платную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**  
 7.1. В случае страхового события, указанного именем Страхователем под наступлением страхового случая по настоящему Договору, включая расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВНИКОВ:**  
 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору на один страховой случай (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
 8.2. Лимит ответственности в отношении Рискдан на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:**  
 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**  
 10.1. Страховая премия подлежит оплате на основании Страхователем третьим лицом (Общественная организация «Российские общества инвалидов», Адрес местонахождения: 107045, г. Москва, 1-й Вокзальный пер., д.24, стр.1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в установленный срок и в установленный срок, Страхователь обязуется подтверждать исполнение своих обязательств по оплате страховой премии Страхователю. Квитанция за переводом указывается за счет Страхователя, включая банков-наказывающего – за счет получателя.  
 10.2. При нарушении условий оплаты, установленный Договором штрафной не применяется в случае и не может являться причиной расторжения договора со стороны.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
  
 Третьякова Анастасия Игоревна

СОСТРАХОВНИК: СПАО «Ингосстрах»  
 От Страхователя (и):  
 (Инициалы подписи страхователя, Страхователя и представителя Страхователя)  
 Директор САО на основании Удостоверения № 2751473/16 от 18.11.2016 г.  
 и №173437 от 01.04.2017г. от ООО «АльфаСтрахование»

**СОГАЗ**

СТРАХОВАЯ ГРУППА

## СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0618 PL 000015

страхования ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховая группа», в соответствии с условиями Договора страхования № 0618 PL 000015 от «26» апреля 2018г. (далее – Договор страхования), выдан настоящим Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гасутова ул., дом 6, литер «А», пом. 2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с: 40702810263000415704 в филиале Ф-1 «Северная Столица» (АО) «Росбизнесбанка», г. Санкт-Петербург; К/с: М101810106000000773, БИК 04401773, ОГРН 1097841394645
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному договору по предоставлению услуг, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, включенными в Страховательский страховой договор: - Анохина Сергей Степанович - Третьякова Анастасия Игоревна
4	Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются застрахованные, заключившие договоры по предоставлению услуг, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения оценочной, оценочной или иной деятельности объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является наступление ответственности в соответствии с решением арбитражного суда или признанием Страхователем факта причинения ущерба, действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещение подлежит только расходам, понесенным Страхователем в связи увеличением убытков, возникающих по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были признаны для выплаты возмещения в соответствии с условиями Договора. 5.3. При наступлении страхового случая возмещение подлежит обоснованные страховым случаем необходимые и целесообразные документальные расходы Страхователя: 5.3.1. расходы на привлечение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебные расходы (и исключенные расходы на оплату представителей (в том числе адвокатов)).
6	Срок действия Договора страхования	С «16» мая 2018 года и действует по «15» мая 2019 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8	Лимиты ответственности	100 000,00 (Сто тысяч) рублей по расходам, указанным в п.5.3. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	19 000,00 (Деятнадцать тысяч) рублей, страховая премия уплачена полностью 26.04.2018г., п/п 165.

Страховщик: АО «СОГАЗ»  
Застраховать начал: 16.05.2018  
Сертификат выдан:  
Секретариат Страхователя АО «СОГАЗ»  
/ Е.В. Пушкова /  
Курсовой Сертификат выдан в г. Санкт-Петербург  
«26» апреля 2018 г.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

109066, Москва, 1-й Басманный пер., 3А; 28 107078, г. Москва, а/я 308;  
 Тел.: (495) 853-74-23, (499) 365-07-01; Факс: (499) 367-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru



Федеральное агентство  
 по техническому регулированию  
 и метрологии (ФАСИ)



Федеральное бюро  
 расследований (ФБР)



Федеральное агентство  
 по техническому регулированию  
 и метрологии (ФАСИ)



Международный союз  
 чистой и прикладной химии  
 (ИЮПАК)

**Выписка  
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Аврора Консалтинг Северо - Запад"

(ИНН: 7841394645, ОГРН: 1047841394645)

о том, что Третьякова Анастасия Игоревна

(ИНН: 7841394645)

является членом РОО и включен(а) в реестр с 28 сентября 2011 г. за регистрационным номером 007681

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Срок в области оценочной деятельности: 6 лет

Общий стаж: 17 лет

Сведения о результатах проверок РОО членом саморегулируемой организации:

1. Плановая, 11.10.2013 - 11.10.2013, основание проведения: Решение №6643, результат: Проблемы;
2. Плановая, 10.10.2016 - 26.10.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015, результат: Проблемы

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр члена РОО по 30.04.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступило и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах нанесения ущерба из компенсационного фонда, а также причинения ущерба действиям (бездействию) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 мая 2018 г.

Анастасия Игоревна Третьякова 01 мая 2018 г.



Исполнительный директор

С.Д. Занкин

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

ОТ 21.05.2018

Объект оценки	Недвижимое имущество: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литеры Н) кадастровый номер 78:34:0410802:31
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
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	Справедливости
Дата оценки	По состоянию на 23.05.2018 года
Срок проведения оценки	С 21.05.2018 по 23.05.2018 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» «Д У» ЗПИФ  
недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

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

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

М.П.

М.П.



КОЛОД БЕРНА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
 РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Санкт-Петербург

14.01.2016

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 23.11.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев – «Активный пайный инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ – Ресурсная недвижимость"» данные о котором устанавливаются на основании данных электронных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцем инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(условный) номер: 78:04:0410802:31

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 2607 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Приморский район, Феринское шоссе, уч. 2, (интерпретация дома 22, литера Н)

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2016 года сделана запись регистрации № 78-78/015-78/005/004/2015-682

Государственный регистратор

78-78/015-78/005/004/2015-682

Жукова М.В.





## ДОГОВОР купли-продажи земельного участка

*г. Санкт-Петербург,  
Двадцать третьи ноября две тысячи пятнадцатого года*

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Удельный» (ООО «СТ-Удельный»), зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 10 марта 2010 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107847069000, свидетельство серии 78 № 007702492; новая редакция Устав зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 15 ноября 2011 года за государственным регистрационным № 8117847685761, свидетельство серии 78 № 008391522; ИНН/КПП 7814461966/781401001, адрес местонахождения: 197341, г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 22, литера С, в лице Ликвидатора Лайкова Максима Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», зарегистрировано 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга, ОГРН 1027810309328, адрес место нахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, КПП 783501001, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. «Продавец» продал принадлежащий ему на праве собственности **Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 2 607 кв.м., расположенный по адресу: **гор. Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:4108Б:31** (далее – «Земельный участок»), а «Покупатель» купил вышеуказанный Земельный участок в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», переходящую в доверительное управление «Покупателя».

2. Отчуждаемый Земельный участок принадлежит «Продавцу» на основании Договора купли-продажи земельного участка и объектов недвижимости на нем от 11.01.2011, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.05.2011 года сделана запись регистрации №78-78-38/214/2011-386, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 78-АЖ 239596, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

3. Отчуждаемый Земельный участок площадью 2 607 кв.м., кадастровый номер 78:34:4108Б:31, имеет:

- Категорию земель: Земли населенных пунктов;
- Разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов),

что подтверждается Кадастровым паспортом земельного участка (выпиской из государственного кадастра недвижимости) №5833 выданным 26.04.2011 года Федеральным государственным учреждением «Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу», «Покупатель» каких-

либо претензий к местоположению, границам и состоянию Земельного участка не имеет.

5. Отчуждаемый Земельный участок продается за **10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек**, которые «Покупатель» оплачивает «Продавцу» в срок до 30 декабря 2015 года.

Обязательства «Покупателя» перед «Продавцом» по настоящему Договору считаются выполненными с момента поступления всей суммы Договора на расчетный счет «Продавца».

Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у «Продавца» на Земельный участок - не возникает.

6. «Покупатель» на момент подписания настоящего договора принял отчуждаемый по настоящему договору Земельный участок и каких-либо претензий не имеет.

Настоящий договор является одновременно передаточным актом Земельного участка от «Продавца» к «Покупателю».

7. «Покупатель» ознакомлен с состоянием и планировкой Земельного участка. «Покупатель» каких-либо претензий к местоположению, границам, состоянию внутреннему ограждению Земельного участка не имеет.

8. На момент подписания настоящего договора «Продавец» ставит в известность «Покупателя» о том, что отчуждаемый Земельный участок не продан, не заложен, в споре и под запрещением (арестом) не состоит, правами третьих лиц не обременен.

9. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» и доверительное управление на вышеуказанный Земельный участок у «Покупателя» возникает с момента государственной регистрации права собственности «Покупателя».

10. Право собственности на вышеуказанный Земельный участок возникает у «Покупателя» с момента государственной регистрации.

11. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для органов государственной регистрации.

#### Подписи сторон

Продавец  
ООО «СТ - Удельный»

Ликвидатор

\_\_\_\_\_ Лайнов М.В.

Покупатель

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «ДОХОДЪ» «ДУ»  
Закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Бородатова М.В.

Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу»  
(уполномоченный орган государственной власти)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

26.04.2011 № 5833

В.1

1	Кадастровый номер: 78:34:41086:31	2	Лист № 1	3	Всего листов 2
Общие сведения					
4	Предыдущий номер: 78:34:41086:7				
5	6 Дата занесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.04.2011				
7	Местоположение: г. Санкт-Петербург, Форменские шпассы, участок 2, (плотный-закрытый дом) 22, литера НБ				
8	Категория земель:				
8.1	Земли специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, строительства, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
8.2		всех			
9	Разрешение использования: для размещения жилого дома (жилищного дома)				
10	Функциональное использование (характеристики деятельности): —				
11	Площадь (кв.м): 260?	12	Кадастровая стоимость (руб.): 3221821	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 2003
14	Система координат: икс 64				
15	Сведения о праве: —				
16	Особые отметки: —				
17	—				
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки				
18.1	Номера образованных участков: 78:34:41086:26, 78:34:41086:27, 78:34:41086:28, 78:34:41086:29, 78:34:41086:30, 78:34:41086:31, 78:34:41086:32, 78:34:41086:33				
18.2	Номер участка, преобразованного в государственный				
18.3	Номера участков, подлежащих сносу: 78:34:41086:7				

Ведущий инженер  
(подпись и печать)

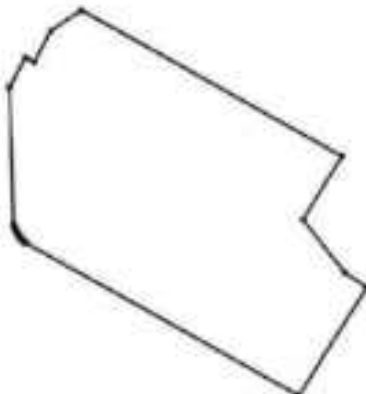
[Подпись]

Е.Ю.Варья  
(подпись, печать)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

26.04.2011 № 5831

8.2

1	Кадастровый номер 78:34:0080301	2	Лист № 2	3	Ного листов 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:1000	Условные знаки: — граница земельного участка • опорная точка			



Подпись: *Е.Ю. Ветров*  
Подпись: *Е.Ю. Ветров*

Пронумеровано, прошито  
и скреплено печатью Е.Р.  
(инициалы фамилии)  
лист ср

Генеральный директор  
ООО "РосэкспертОценка"  
Александр С.С.

