

ОТЧЕТ №27 -Н от 12 июня 2018 года

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества: жилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Каштановая аллея, д. 3

Недвижимое имущество: жилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

**ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2018

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Недвижимое имущество: жилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Каштановая аллея, д. 3, Недвижимое имущество: жилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7, Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 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 жилья г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке жилья и коммерческой недвижимости в сторону увеличения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик считает правильным оставить стоимости объектов оценки в прежних значениях:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: жилое помещение, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Каштановая аллея, д. 3 по состоянию на 09 июня 2018 года составляет 15 624 000,00 (Пятнадцать миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей и жилое помещение, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7 по состоянию на 09 июня 2018 года составляет 4 368 000,00 (Четыре миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Каштановая аллея, д. 3

№ пом. ПИБ	Этаж	Площадь ПИБ, кв. м	Стоимость 1 кв. м, в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
189	14	42,2	80 000,00	3 376 000,00
300	18	37,5	80 000,00	3 000 000,00
408	14	42,1	80 000,00	3 368 000,00
627	14	42,5	80 000,00	3 400 000,00
640	16	31	80 000,00	2 480 000,00
Итого:				15 624 000,00

ул. Ленинградская, д.7

№ пом. ПИБ	Этаж	Площадь ПИБ, кв. м	Стоимость 1 кв. м, в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
627	6	54,6	80 000,00	4 368 000,00
Итого:				4 368 000,00

Рыночная стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Ноевый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 по состоянию на 09 июня 2018 составляет 104 508 000,00 (Сто четыре миллиона пятьсот восемь тысяч) рублей.

№ пом. (Строит)	Этаж	Общая проектная площадь (м.кв.)	Стоимость объекта оценки в руб.
A-1	1	201,67	18 150 300,00
A-2	1	146,1	13 149 000,00
A-4	1	112,62	10 135 800,00
B-5	1	144,45	13 000 500,00
B-6	1	167,39	15 065 100,00
B-8	1	133,92	12 052 800,00
F-10	1	161,28	14 515 200,00
F-11	1	93,77	8 439 300,00
		1161,2	104 508 000,00

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка» :

Алексашин С.

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	7
1.4.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	9
1.5.ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	10
1.7.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	10
1.8.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.2.ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	19
2.3.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	19
3.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	24
4.КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ ,ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	34
5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....	37
6.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	48
7.1.РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	49
7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	50
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	50
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
8.1 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	53

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	56
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ.....	57
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	57

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании договора № 6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Недвижимое имущество: жилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Каштановая аллея, д. 3, жилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7, Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1.

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: жилое помещение, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Каштановая аллея, д. 3 по состоянию на 09 июня 2018 года составляет 15 624 000,00 (Пятнадцать миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей и жилое помещение, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7 по состоянию на 09 июня 2018 года составляет 4 368 000,00 (Четыре миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 по состоянию на 09 июня 2018 составляет 104 508 000,00 (Сто четыре миллиона пятьсот восемь тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки – недвижимое имущество: жилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Каштановая аллея, д. 3, жилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7, Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское

поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 по состоянию на 09 июня 2018 года.

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Имущественные права на объект оценки Права на основании договора купли-продажи квартир от 13.12.2016 года

Права на основании договора купли-продажи квартиры от 09.12.2016 года

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса 20/07-А-2//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-А-4//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Б-5//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Г-10//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Г-11//Кд7 от «20» июля 2017 года, дата гос. регистрации 24.08.2017 г.; 20/07-А-1//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Б-6//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-В-8//Кд7 от «20» июля 2017 года, дата гос. регистрации 25.08.2017 г.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Задача оценки – Переоценка объекта имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».

Вид определяемой стоимости - справедливая.

Дата оценки – оценка произведена по состоянию на 09 июня 2018 года.

Срок проведения оценки – с 05.06.2018 по 09.06.2018 года

Дата составления отчета – 09 июня 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;

ИИН 7826685368;

191186, г. Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 6/2, лит. А.

Оценщик

Третьякова Анастасия Игоревна, Оценщик 1 категории, к.э.н. Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков» и включена в реестр Оценщиков за регистрационным №007681 от 28 октября 2011 года. 105066, Москва. 1-й Басманный переулок, дом 2А, офис 5. Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом о профессиональной переподготовке ПП-І №870533 от 30.06.2011 г. рег. №5813. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000524-1 от 07 ноября 2017 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения №20 от 07 ноября 2017 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Договор (страховой полис) №433-121121/17/ 0321R/776/00001/7 – 007681 от «07» апреля 2017 года выдан сроком действия с 01 июля 2017 года по 31 декабря 2018 года, страховая сумма 300 000 руб. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО Страховое 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: ИИН 7841394645, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., КПП 784101001.

Место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. ИИН 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 27 апреля 2018 года, 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

Использованы данные, приведенные в таблице №1:

№ п./п.	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки <ul style="list-style-type: none"> – 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 общекономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли, http://www.economy.gov.ru/ Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга http://www.cedipt.spb.ru Материалы информационных агентств АК&М. Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсантъ», «Финансовая Россия», Бекар-консалтинг — Агентство недвижимости «Бекар»
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты

		и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Бекар», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.eip.ru , www.estate.spb.ru , www.emls.ru и др.

1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

- Договор купли-продажи квартир от 13.12.2016 года.
- Договор купли-продажи квартиры от 09.12.2016 года
- Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса 20/07-А-2//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-А-4//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Б-5//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Г-10//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Г-11//Кд7 от «20» июля 2017 года, дата гос. регистрации 24.08.2017 г.; 20/07-А-1//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Б-6//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-В-8//Кд7 от «20» июля 2017 года, дата гос. регистрации 25.08.2017 г.

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 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 бы была осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка,

который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

Понятие рынка недвижимости, его структура и функции

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

Земля

А) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

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

Б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- ✓ Под дачное и садово-огородное пользование;
- ✓ Под жилую застройку;
- ✓ Промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- ✓ Сельскохозяйственного назначения;
- ✓ Природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- ✓ Лесного и водного фондов;
- ✓ Участки недр;
- ✓ Земли резерва, назначение которых не определено
- ✓ Жилье (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-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционно типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

Коммерческая недвижимость

- ✓ Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ Магазины, торговые центры;
- ✓ Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ Пункты бытового обслуживания, сервиса
- ✓ Промышленная недвижимость
- ✓ Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- ✓ Мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ Паркинги, гаражи;
- ✓ Склады, складские помещения

Недвижимость социально-культурного назначения

- ✓ Здания правительственные 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:

- Колossalной 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.
(д) 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

Объектом оценки в данной работе являются определение справедливой стоимости недвижимого имущества: жилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, аллея Каштановая, д. 3. и Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7 по состоянию на 09 декабря 2017 года.

Вид права: Общая долевая собственность. Сведений об обременении нет.

Объект права:

- 1.Квартира № 640, общей площадью 31 кв.м. расположенную на 16 этаже дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3 (далее – «Квартира-640»).
2. Квартиру №627, общей площадью 42,5 кв.м. расположенную на 14 этаже дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3 Отчуждаемая
3. Квартиру № 408, общей площадью 42,1 кв.м. расположенную на 14 этаже дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3
4. Квартиру № 300, общей площадью 37,5 кв.м. расположенную на 18 этаже дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3
5. Квартиру № 189, общей площадью 42,2 кв.м. расположенную на 14 этаже дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3

- 6.Квартира № 627, назначение: жилое, площадь 54,6 кв.м. расположена на 6 этаже дома, адрес (местонахождение) объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7. Существующие ограничения (обременения) права: нет.

Права на объект оценки принадлежат Владельцам инвестиционных паев Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Объект оценки: объект долевого строительства - имущественные права.

Имущественными правами являются права на движимое и недвижимое имущество, включая: право собственности; право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, аренда, ипотека, сервитуты.

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

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

Объектом оценки в данной работе являются определение справедливой стоимости недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1.

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 23 845 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у 9, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом.

Кадастровый номер 47:07:1044001:5447.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) жилой комплекс со встроенными помещениями, пристроенным детским образовательным учреждением, котельной и трансформаторными подстанциями, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 7-21 (Лот 7-21)).

Постоянный адрес присвоен земельному участку и многоквартирному жилому дому (секции А, Б, В, Г) со встроенными помещениями Постановлением Администрации Муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 357 от 04.07.2016 г.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Этажность: 26 этажей (включая подвал);

Общая площадь: 64 265,4 кв.м.;

Материал наружных стен: подвал и частично первый этаж - монолит, со второго этажа кирпич;

Материал поэтажных перекрытий: железобетонные монолитные плиты толщиной 180 мм;

Класс энергоэффективности: В (высокий);

Вид права: Общая долевая собственность.

Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса 20/07-А-2//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-А-4//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Б-5//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Г-10//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Г-11//Кд7 от «20» июля 2017 года, дата гос. регистрации 24.08.2017 г.; 20/07-А-1//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Б-6//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-В-8//Кд7 от «20» июля 2017 года, дата гос. регистрации 25.08.2017 г.

Права на Объект долевого строительства, указанный в пп. 1.2. настоящих Договоров, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

Приложение 1 к Заданию на оценку от 09.06.2018				
Объект:	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Каштановая аллея, д. 3			
	№ квартиры	кол-во комнат	Этаж	Площадь ПИБ
	189	1	14	42,2
	300	1	18	37,5
	408	1	14	42,1
	627	1	14	42,5
	640	1	16	31

Объект:	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д. 7			
	номер	комн.	этаж	Площадь ПИБ
	627	2	6	54,6

Объект:	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1			
	№ пом. (Стройкт)	Этаж	Строительные оси	Общая проектная площадь (м.кв.)
	А-1	1		201,67
	А-2	1		146,1
	А-4	1		112,62
	Б-5	1		144,45
	Б-6	1		167,39
	В-8	1		133,92
	Г-10	1		161,28
		итого		93,77
				1161,2
				104 508 000,00

2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Права на объект оценки принадлежат Владельцам инвестиционных паев Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, на основании правоустанавливающих документов:

- Договор купли-продажи квартир от 13.12.2016 года.
- Договор купли-продажи квартиры от 09.12.2016 года

Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса 20/07-А-2//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-А-4//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Б-5//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Г-10//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Г-11//Кд7 от «20» июля 2017 года, дата гос. регистрации 24.08.2017 г.; 20/07-А-1//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Б-6//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-В-8//Кд7 от «20» июля 2017 года, дата гос. регистрации 25.08.2017 г.

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен во Всеволожском районе Ленинградской области.



Рис.1

Всеволожский район: Кудрово — один из самых перспективных районов Петербурга и Ленинградской области. Кудрово — перспективный и развивающийся район, который расположен на границе Петербурга и Ленобласти. Территория отличается прекрасной транспортной доступностью: поблизости расположена развязка Кольцевой автодороги, а также проходит Мурманское шоссе. Добраться до ближайшей станции метро «Проспект Дыбенко» можно пешком либо на общественном транспорте — это займет максимум 10 минут. В конце 80-х годов здесь предполагалось создание нового жилого массива Ленинграда и до Кудрово собирались проложить тоннель метрополитена. Однако наклонный ход и вестибюль станции «Народная» так и не были построены. Тоннель обрывается под землей в районе улицы Тельмана. В середине сентября 2013г Смольный объявил конкурс на проектирование станций «Кудрово» и «Юго-Восточная». Ориентировочно станция метро «Кудрово» (следующая после «Улицы Дыбенко») откроется в 2018- 19 году, хотя есть и более оптимистичные прогнозы — 2015 год. Она будет располагаться рядом с «МЕГА Дыбенко». Решение о развитии территории Кудрово власти приняли в начале 2000 г-х годов, а в конце 2006 года заложили первый камень в основание нового города-спутника Петербурга. В том же году у пересечения КАД и Мурманского шоссе открылся крупнейший «якорь» этой территории — ТРК «МЕГА Дыбенко».



Яркие дома в Кудрово напоминают европейские предместья.

«В Кудрово работают крупные и уважаемые застройщики, занимающиеся комплексным освоением территорий: Setl City, "Отделстрой" и "Строительный трест", "Мавис" и "Полис групп", - говорит Вячеслав Ершов, вице-президент общественной организации "ЛенОблСоюзСтрой". Эти компании возводят целые кварталы - «миллионники» в тех местах, где совсем недавно был лес, поля и избы. Особенность их работы - ответственный подход к вопросам девелопмента территории, начиная с фазы подготовки земель и проектирования».

К 2018 году планируется завершение строительства проекта «Семь столиц» (Setl City), рядом в Янино строится «Янила Кантри» («Ленстройтрест»), а также «Австрийский квартал» и «Вернисаж» (ГК «Полис»). Застройщики микрорайона предусмотрели практически все, что необходимо для комфортной жизни: школы, детские сады, поликлиники, торговые центры, спортивные комплексы.

Генеральный директор компании Setl City Илья Еременко говорит: «Сегодня люди хотят покупать не просто жилье, а комфортную среду обитания. Задача застройщика - ее создать. Например, наша компания для проектов во Всеволожском районе разработала собственные стандарты. Они предусматривают внутри кварталов аптеки, медицинские центры, кафе и пекарни, детские развивающие центры, зоны wi-fi, велопарковки. Недавно мы подписали соглашение с правительством Ленинградской области о совместной реализации программы развития социальной инфраструктуры во Всеволожском районе. В рамках этой программы мы построим в наших проектах 13 детских садов и 3 школы».

«Я знаю, что застройщики Кудрово используют в строительстве современные технологии и энергосберегающие материалы, которые помогают удешевить содержание квартир, - уверен Вячеслав Ершов. Это добротное качественное жилье, где можно рекомендовать покупать квартиры даже друзьям. Застройщики снабжают территории всей необходимой социальной инфраструктурой. Тут есть все - от детских площадок и велосипедных дорожек до медпунктов. Наконец, я с большим интересом наблюдаю за внешним оформлением домов. Фасады - это "конек" Кудрово. Это замечательно, что архитекторы смогли отойти от советских и постсоветских традиций строительства "коробок" и "пеналов". Дома тут яркие, необычные, напоминающие европейские предместья. Думаю, что Кудрово со временем станет гордостью Ленобласти».

Газета «Мой район», СПб, №41 от 25 октября 2013 года, стр.6

Расположение

Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово (рис.1, рис.2)



рис.2

Правовая характеристика

Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешённое использование: для жилищного строительства (по документам). По утвержденному генеральному плану поселения участок отнесен к зоне общественно-деловой застройки (ОДЗ).

Особенности

Земельный участок – земельный участок, площадью 21 634,00 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и трансформаторными подстанциями корпус 1 (11 этап строительства), расположенный по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Каштановая д.3, микрорайон «Новый Оккервиль», строительная позиция № 15. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес. Объектом оценки является нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

- Разрешение на строительство № RU47504303-10/12, выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Ленинградской области 16 мая 2012 года. Срок действия разрешения - до 16 августа 2014 года.
- Проектная декларация, размещенная на сайте ЗАО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru

- Участок расположен вблизи пересечения КАД (восточная граница участка) с дорогой «Кудрово - Новосергиевка» (северная граница).
- Южная граница участка проходит по реке Оккервиль.
- Участок имеет форму неправильного прямоугольника,
- Строения и сооружения на участке отсутствуют.
- Рельеф холмистый.
- Защитная полоса реки Оккервиль покрыта смешанным лесом.
- К участку имеется хороший подъезд.
- В 3км к югу от участка располагается торгово-развлекательный комплекс «МЕГА-ДЫБЕНКО».
- На близлежащих землях планируется крупное жилищное строительство.
- В настоящее время участок инженерно не обеспечен, однако возможности подведения инженерных коммуникаций имеются.
- Выгодное местоположение данного земельного участка и его перспективность по мере освоения и застройки прилегающей территории.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

При написании раздела использована информация сайта Министерства экономического развития Российской Федерации (Мониторинг «Социально-экономическое положение в России. На начало 2018года»)1

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 (Юралс) в декабре 2017 г. составила 63,6 долл. США за 1 баррель, что выше на 41,3% цен в 2016 г., что также является положительным фактором постепенного улучшения социально-экономического положения в России.

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

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием

¹По данным http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-12-2017.pdf, <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Таблица 1

Основные показатели социально-экономического развития России в 2017 г.

	2017 г.	В % к 2016 г.	Декабрь 2017 г.	В % к		Строкочимо	
				декабрю 2016 г.	маябрю 2017 г.	2016 г. в % к 2015 г.	декабрю 2015 г. в % к 2016 г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	92081,9 ¹⁾	101,5 ¹⁾				99,8	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,4		99,5	110,1	100,5	98,9 108,6
Индекс промышленного производства ²⁾		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2 105,8
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	5654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4 43,2
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1 104,0
в том числе железнодорожного транспорта	2493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0 104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1631,0	97,4	140,2	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	29804,0	101,2	3081,5	103,1	119,7	95,4	94,8 119,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9 104,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	528,9 ³⁾	125,1 ⁴⁾	55,0 ³⁾	124,5 ³⁾	103,6 ⁵⁾	86,6 ⁴⁾	105,6 ³⁾ 102,8 ³⁾
в том числе:							
экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6 107,3
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0 96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9681,7 ⁵⁾	104,2 ³⁾				99,4 ⁶⁾	
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4 100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5 100,9
Реальные располагаемые денежные доходы ⁸⁾		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7 148,9
Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций ⁹⁾							
номинальная, рублей	39085	107,2	50500	107,2	130,0	107,9	108,3 131,4
реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8 130,9
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,0 ¹⁰⁾	93,5	3,9	94,5	99,7	99,5	92,7 99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8 ¹⁰⁾	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4 105,5

1) Первая оценка.
 2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.
 3) Данные за январь-ноябрь 2017 г. и январь-октябрь 2016 г. в % соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 4) Январь-ноябрь 2017 г. и январь-октябрь 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 5) Ноябрь 2017 г. и ноябрь 2016 г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 6) Ноябрь 2017 г. и ноябрь 2016 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 7) Данные за январь-сентябрь 2017 года.
 8) Январь-сентябрь 2017 г. и январь-сентябрь 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
 9) Данные за периоды 2017 г. - оценка.
 10) В среднем за месяц.

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 профинансирано 775 объектов. На 385 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%

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

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

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

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

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

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

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий 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 заработка 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

2 По данным http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

3 По данным <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b>

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

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

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

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

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 (ИПЦ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в% к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного производства в% к пред году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	103,8	104,3	105,5	105,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	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 вnomинальном выражении.

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

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

Наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода. Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

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

Выводы:

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

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

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

В 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55447,8 млрд.рублей и увеличился на 2,5% по сравнению с предыдущим годом. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс

потребительских цен), по оценке, в 2017г. по сравнению с 2016г. снизились на 1,7%, в декабре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 1,8%.

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

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

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

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

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

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

3.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

При написании раздела использована информация 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-сентябрь 2016 года. Основным источником финансирования инвестиций являлись привлеченные средства (105,7 млрд руб., или 63,8% от общего объема

инвестиций крупных и средних организаций), из них 29,5 млрд руб. привлечено из бюджетных источников (из них 24,1 млрд руб. - средства федерального бюджета). Собственные средства организаций (60,0 млрд руб.) составили 36,2% от общего объема инвестиций.

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

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

Внешнеэкономическая 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 сальнированная 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 заработка плата одного работника в январе-ноябре 2017 года по предварительным данным Петростата составила 38042 руб., или 107,1% к аналогичному периоду 2016 года. Реальная заработка плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-ноябре 2017 года на 3,0% выше уровня января-ноября 2016 года.

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

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

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

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

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

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

Выводы из краткого обзора социально-экономического положения Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

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

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

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

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

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

4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные тенденции рынка:

1. В настоящее время сегмент офисной недвижимости переживает самый серьёзный спад за время своего существования. Некоторые эксперты говорят о том, что уже началась стадия восстановления, однако пока значимых признаков этого не наблюдается. Некий дефицит предложения в значительной мере по-прежнему существует только за счёт спроса со стороны структур «Газпрома». В целом же на рынке платёжеспособный спрос всё ещё крайне низок.
2. Рынок оценивает риски при запуске офисных проектов настолько высоко, а возможную прибыль настолько низко, что, по мнению некоторых экспертов, в ближайшее время проекты на офисном рынке будут осуществляться преимущественно под конкретного арендатора, т.е. при условии уверенности инвестора/девелопера в будущих поступлениях от эксплуатации объекта вложения.
3. Предполагается, что в 2018 году в эксплуатацию могут ввести ок. 230 тыс. кв.м качественных офисных площадей; при этом больше половины придётся на «Лахта-центр», головной офис «Газпрома», т.е. на рынок аренды потенциально может поступить не более 100 тыс. кв.м. Но и эта цифра, скорее всего, не будет достигнута, поскольку сейчас сроки ввода затягиваются, многие объекты стагнируют ещё на нулевом цикле строительства.
4. Однако спрос на офисные помещения понемногу растёт. Поглощение растёт так же, но уже за счёт смены функционального назначения объектов других секторов рынка: всё чаще появляются проекты перестройки промышленных зданий под офисные лофты (обычно — под конкретного арендатора и в счёт будущих арендных платежей), реконструкции исторических зданий в центре, перепрофилирования встроенных помещений в жилых зданиях и реконцепции торговых комплексов с неудачным для торговой функции расположением и низкой доходностью.
5. Низкий уровень ввода и высокое поглощение уже привело к дефициту некоторых видов офисных площадей. Так, например, на рынке в настоящий момент мало свободных помещений значительной площади; этому способствовало и то, что в последние несколько лет наиболее крупные помещения, а часто — и объекты целиком, арендуют различные структуры «Газпрома».
6. Рынок внешнего управления в офисном сегменте достиг своего потолка. В настоящее время прогнозируемый рост этого рынка — не более 5% на ближайшие годы. Сейчас во внешнем управлении находятся менее половины городских бизнес-центров; эта доля остаётся стабильной с 2015-го года.

Основные выводы

- Суммарный ввод в эксплуатацию качественных офисных площадей в I квартале 2018 г. составил 5,7 тыс. м². Основной объём ввода офисно-административных зданий ожидается во II полугодии 2018 г.
- В I квартале 2018 г. экспертами рынка отмечается сохранение тенденции к снижению вакантных площадей в бизнес-центрах класса А и В, а также увеличение ставок аренды.
- Объём сделок аренды и продажи составил около 16,5 тыс. м² качественных офисных площадей.

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

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

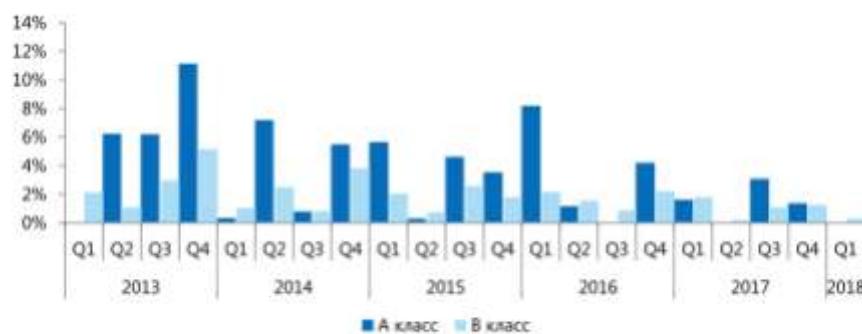
Ключевые события

- В I квартале 2018 г. была закрыта сделка по продаже офисного здания по адресу 8-я Советская ул., 31. Покупателем объекта класса В общей площадью 2,1 тыс. м² стал производитель автоматики и компонентов для энергетического комплекса ГК «Текон». Сделка состоялась при участии брокеров компании Knight FrankSt. Petersburg.
- Девелоперская компания «Авиелен А.Г.» в течение 2018 г. продолжит строительство на Стартовой улице в МФК «Аэропортсити» – гостинично-деловой зоне аэропорта Пулково. Получено разрешение на 3-ю очередь строительства, которое начнётся с возведения башни площадью 18 тыс. м². Срок сдачи объекта в эксплуатацию заявлен на 2021 г.
- Стало известно об одной из крупнейших сделок, закрытых в течение 2017 г.: компания Wargaming арендовала 7,8 тыс. м² в бизнес-центре «Русские самоцветы» на пл. Карла Фаберже. Для размещения международного разработчика компьютерных игр потребовалась реконцепция здания.
- Компания «Петрострой», специализирующаяся на строительстве жилья, приступает к возведению качественного бизнес-центра на углу Дунайского и Витебского проспектов. В декабре 2017 г. девелоперу было выдано разрешение на строительство коммерческого объекта со встроенно-пристроенным паркингом.

Предложение

По итогам I квартала 2018 г. суммарная площадь качественных офисных помещений в Санкт-Петербурге составила 3 046 тыс. м². В течение квартала девелоперы продемонстрировали низкую активность по вводу проектов в эксплуатацию: объём ввода составил 5,7 тыс. м² в 3 бизнес-центрах, по своим характеристикам относящихся к классу В. На рынок аренды вышел 1 объект – торгово-офисное здание у станции метро «Звёздная», другие два объекта предназначены для собственных нужд компаний.

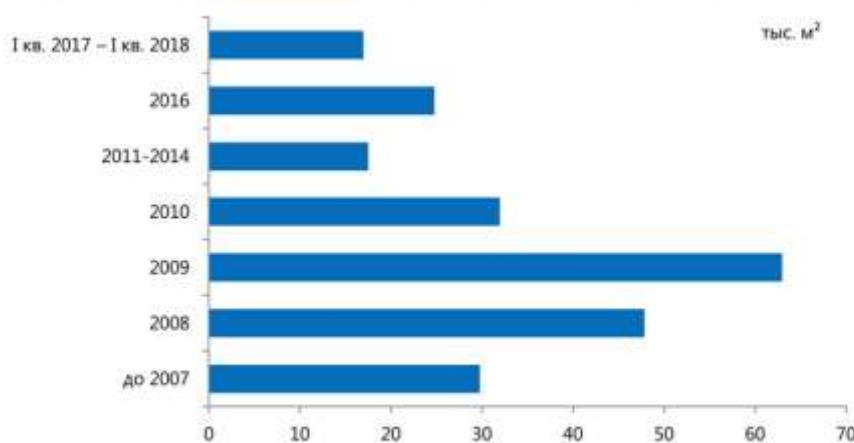
Динамика прироста суммарной арендопригодной площади качественных бизнес-центров по классам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

В связи с низким показателем ввода бизнес-центров объем арендопригодных площадей изменился незначительно по сравнению с концом 2017 г. В позитивном ключе развивается рынок качественной недвижимости на северо-западе города. Во время активной фазы строительства «Лахта Центра» с начала 2015 г. по конец 2017 г. уровень средневзвешенной ставки в офисных центрах В-класса увеличился на 11%. При этом некоторые компании выбирают альтернативный аренде способ размещения и строят небольшие здания площадью 1-1,5 тыс. м² под собственные нужды. С I квартала 2017 г. по I квартал 2018 г. в данной локации введено в эксплуатацию 17 тыс. м² офисных помещений, что сопоставимо с аналогичным показателем в период с 2011 по 2014 г.

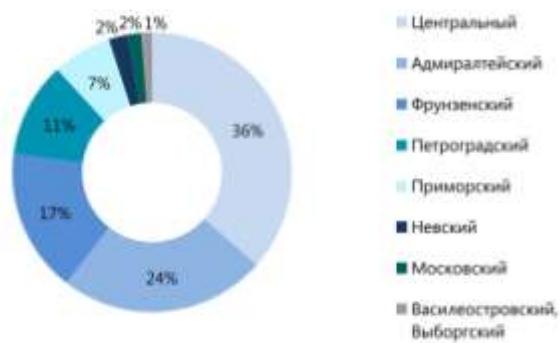
Динамика показателя ввода в эксплуатацию офисных площадей на северо-западе Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

По итогам рассматриваемого периода было арендовано 14,4 тыс. м² офисных площадей, что стало следствием ограниченного предложения на рынке. Сделки аренды, в которых площадь офиса составила более 700 м², относятся преимущественно к бизнес-центрам класса В. В I квартале 2018 г. наибольшая активность по количеству сделок была отмечена среди компаний ИТ и телекоммуникационного профиля. «Однако за счёт нескольких относительно крупных сделок в лидеры вышел сектор финансов и банковских услуг - его доля составила треть от общего объема арендованных в течение квартала офисных площадей.

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



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Прогноз

Согласно заявленным девелоперами срокам, в течение 2018 г. планируется завершение работ по строительству и реконструкции 35 качественных офисно-административных зданий (включая последующие очереди действующих объектов). Принимая во внимание текущие этапы строительства, до конца 2018 г. на рынок аренды поступит не более 11 бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 96 тыс. м². Около половины всех проектов реализуется для собственных нужд компаний.

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

Название	Адрес	Район	Класс	Арендопригодная площадь офисных помещений, тыс. м ²	Девелопер
GRANI	Большая Зеленина ул., 24, лит. А / Корпусная ул.	Петроградский	В	7	Строительный трест
МФК Riverside	Ушаковская наб., 3, корп.1, лит. Н (корп. Е)	Приморский	В	1,9	Setl Group
Пифагор	Каховского пер., 12	Василеостровский	В	3,6	Комплексные строительные технологии
БЦ на Наличной	Наличная ул., уч. 1, восточнее д. 44/1 лит. А	Василеостровский	В	15	Дальпитерстрой

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2018

Источник: arendator.ru

Встроенные жилые помещения

За минувший месяц средняя цена предложения квартир на вторичном рынке незначительно повысилась – на 0,17%, что составило 183 руб. с кв. м.

Динамика средней цены предложения, руб./кв. м



Средняя цена предложения студий и однокомнатных квартир увеличилась на 0,22%, двухкомнатных квартир – повысилась на 0,12%. Трехкомнатные подорожали на 0,10%.

Динамика средней цены предложения по типам квартир, руб./кв. м

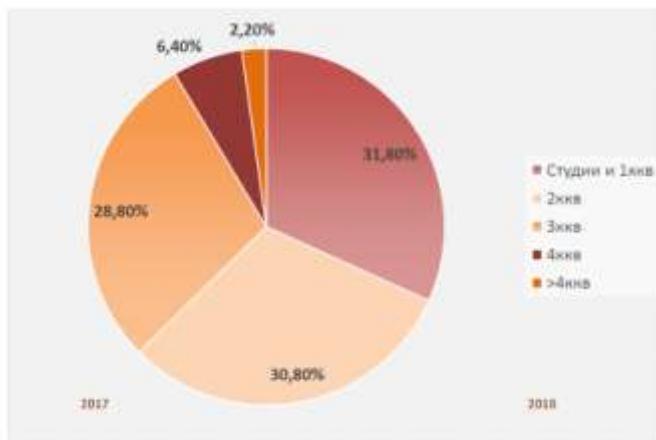


Средние цены предложения по типу квартир

Тип квартиры	Цена	Март 2018	Апрель 2018	Изменение за месяц
Студии и 1ккв	тыс. руб.	4 110	4 118	
	руб./кв. м	110 399	110 638	0,22%
2ккв	тыс. руб.	6 379	6 387	
	руб./кв. м	105 899	106 031	0,12%
3ккв	тыс. руб.	8 653	8 675	
	руб./кв. м	103 418	103 522	0,10%
4ккв	тыс. руб.	10 991	11 152	
	руб./кв. м	102 835	103 952	1,09%

В структуре предложения на вторичном рынке квартир преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 62,6% рынка, трехкомнатные – 28,8%, многокомнатные – 8,6% от общего объема.

Структура предложения по типам квартир



Самое дорогое жилье предлагается в Центральном и Петроградском районах – средняя цена в этих районах в апреле 2018 года от 128,9 тыс. до 166,6 тыс. руб. за кв. м, – а также в Василеостровском и Московском районах – в среднем от 119,4 тыс. до 132,2 тыс. руб. за кв. м.

Самые дешевые квартиры – в Красносельском и Невском районах Петербурга, квадрат жилья в них стоит в среднем от 84,3 тыс. до 101,0 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Динамика средней цены предложения, руб./кв. м

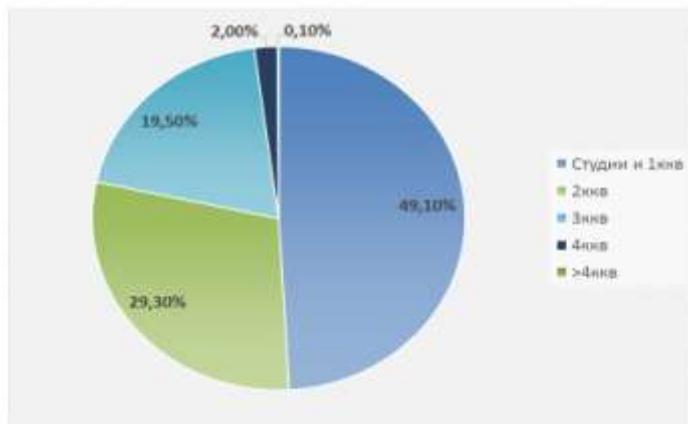


В среднем по рынку [строительного жилья](#) за прошедший месяц цены предложения (за кв. м) студий и однокомнатных квартир повысились на 0,47%, трехкомнатных – на 0,40%. Двухкомнатные подешевели на 0,34%.

Динамика средней цены предложения по типам квартир, руб./кв. м



Структура предложения по типам квартир



В структуре предложения по районам лидирующую позицию занимает Приморский район Петербурга – 15,4% от всего объема рынка новостроек. Далее на рынке квартир в строящихся домах большие доли занимают Московский и Выборгский районы, предложение в них составляет 12,7% и 10,5% от всего объема рынка новостроек.

Минимальное количество строительных объектов наблюдается в Адмиралтейском и Фрунзенском районах – по 3,1%.

Самое дорогое строящееся жилье предлагается в Петроградском и Центральном районах. Средняя цена квадрата жилья в них – от 151,1 тыс. до 181,7 тыс. руб.

Самые дешевые квартиры – в Красногвардейском и Невском районах, квадратный метр жилья в них стоит в среднем от 89,8 тыс. до 90,5 тыс. руб. в зависимости от типа квартиры и класса жилья.

Оригинал материала на <https://gazeta.bn.ru/articles/2018/05/11/245966.html>

5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;

Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;

Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;

Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;

Принцип замещения;

Принцип ожидания.

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

Принцип добавочной продуктивности состоит в том, что вклад одного из факторов производства в 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 «сверхулучшенной».

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

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

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

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

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

На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СнегП, 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: $NPV = \max_i (NPVi)$, где i - рассматриваемая функция.

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

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 мультиликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультиликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультиликатор. Выбор уместного мультиликатора 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 цennymi 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 мультиликаторов (market multiples).

Оценка рыночным методом может производиться как на основе наблюдаемых цен на рынке, так и с использованием «мультиликаторов» (=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 мультиликаторов. Мультиликаторы 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 ввиду 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 считает 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.

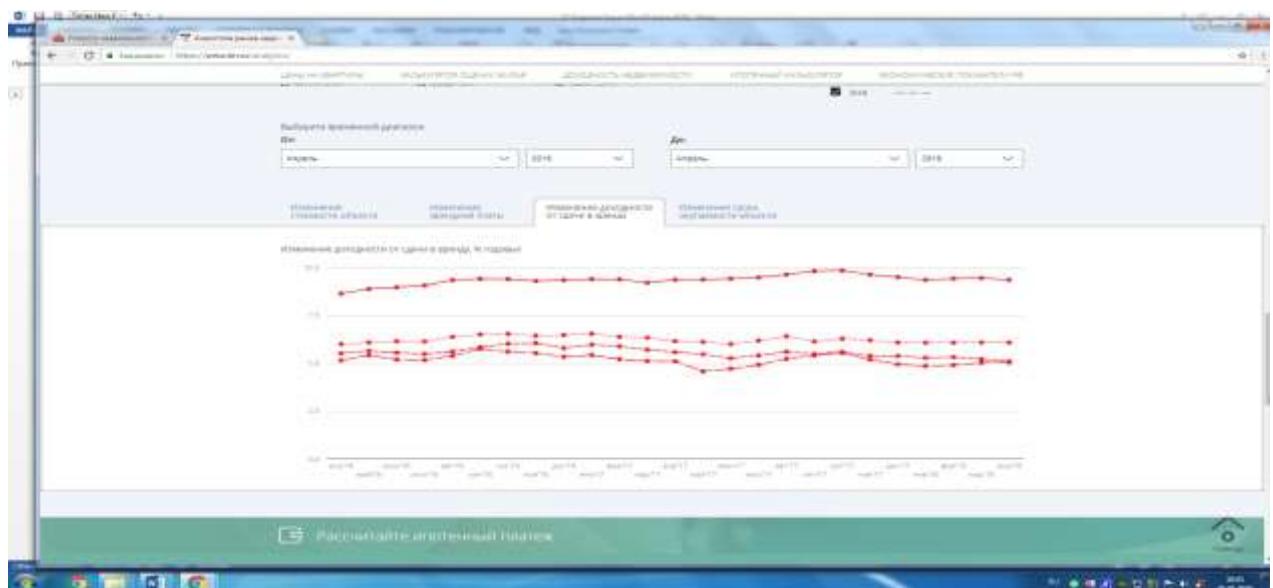
Относительный рыночный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении

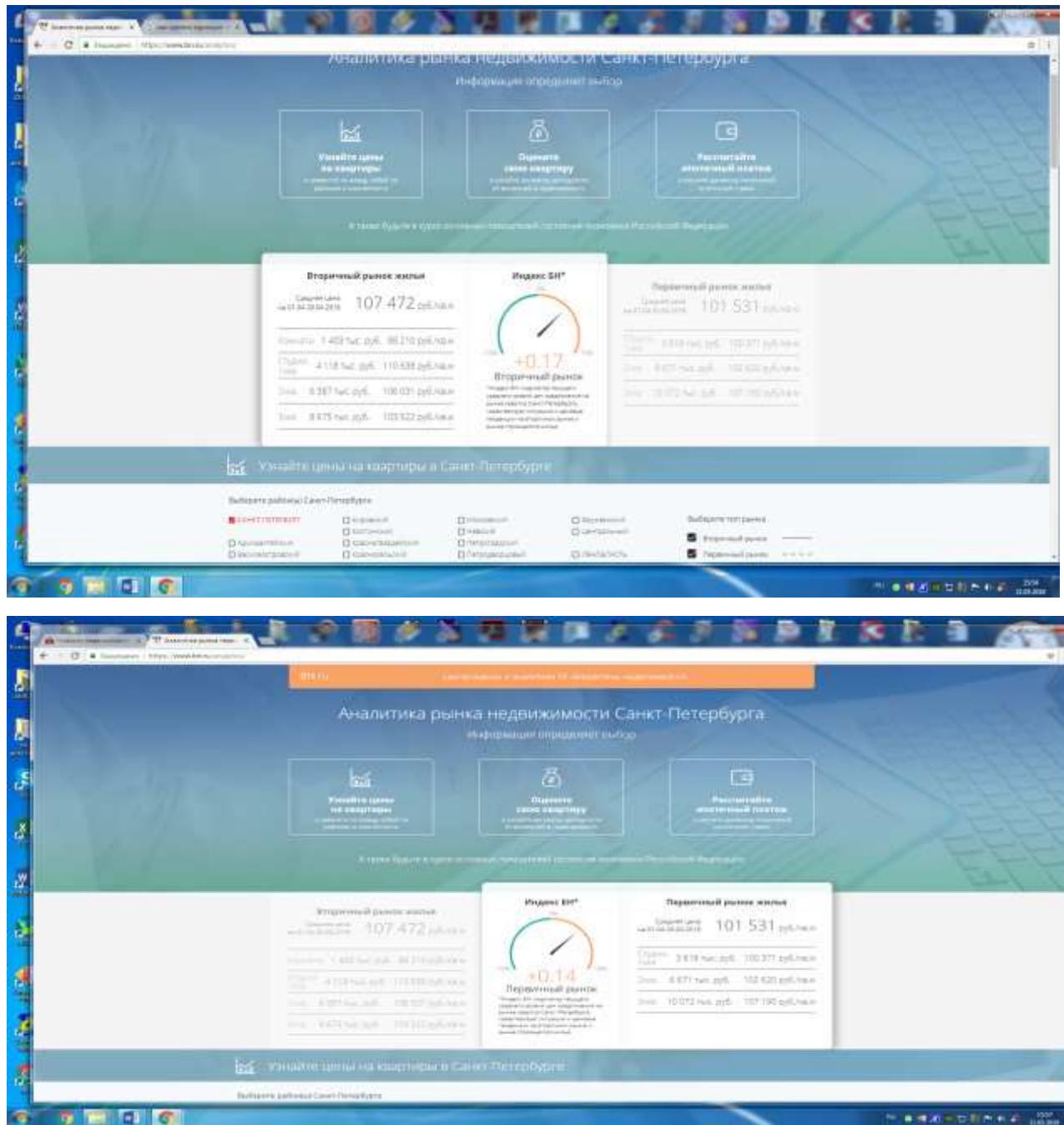
всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной цены для объекта 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 рыночный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшей стоимости (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшей стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Таким образом, методология оценки стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества

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

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





<https://www.bn.ru/analytics/>

8.4.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛНИЕ 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: жилое помещение, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Каштановая аллея, д. 3 по состоянию на 09 июня 2018 года составляет 15 624 000,00 (Пятнадцать миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи) рублей и жилое помещение, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7 по состоянию на 09 июня 2018 года составляет 4 368 000,00 (Четыре миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 по состоянию на 09 июня 2018 составляет 104 508 000,00 (Сто четыре миллиона пятьсот восемь тысяч) рублей.

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

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

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 09 июня 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

ООО «РосЭкспертОценка»

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

А.Третьякова

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

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

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

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 27 -Н от 12 июня 2018 года

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества: жилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Каштановая аллея, д. 3

Недвижимое имущество: жилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1.













**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)****№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007681 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007681 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Третьякова Анастасия Игоревна.
Паспортные данные: Сер. 4007 №334752 выдан ТП №8 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Василеостровском р-не гор. Санкт-Петербурга (код подразделения - 780-008) 25.09.2007

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СН № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с – риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заслуженному, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с наказанием согласованных со Состраховщиком 1 расылов Страхователя из его защите при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховых случаев является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в полмесяца, предусмотренного настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в ПерIODе страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение ПерIODа страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правила

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманый пер., д. 2а, стр. 1, ИИН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия бинка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Третьякова Анастасия Игоревна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
(Начальник отдела страхования юридических и профессиональных рисков
Арзамасский С.Ю. на основании распоряжением № 325141243/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0618 PL 000015страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключения Договора страхования № 0618 PL 000015 от «26» апреля 2018г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1 Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2 Резиденты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 30101810100000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3 Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Третьякова Анастасия Игоревна.
4 Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком.
5 Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат такие расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховыми случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).
6 Срок действия Договора страхования	С «16» мая 2018 года и действует по «15» мая 2019 года.
7 Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8 Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9 Страховая премия	19 000,00 (Девятнадцать тысяч) рублей, страховая премия уплачена полностью 26.04.2018г., п/п 166.

Страховщик: АО «СОГАЗ»
 Заместитель начальника Управления
 Секретаря Совета
 Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»

Е.В. Пушкирева /
 Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
 02.05.2018 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОТ 05.06.2018

Объект оценки	Недвижимое имущество: жилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, Каштановая аллея, д. 3 Недвижимое имущество: жилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл, Всеволожский муниципальный р-н, Заневское сельское поселение, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д. 7 Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 9, корпус 1 (Характеристики объектов – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Права на основании договора купли-продажи квартир от 13.12.2016 года Права на основании договора купли-продажи квартиры от 09.12.2016 года Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса 20/07-А-2//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-А-4//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Б-5//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Г-10//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Г-11//Кд7 от «20» июля 2017 года, дата гос. регистрации 24.08.2017 г.; 20/07-А-1//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-Б-6//Кд7 от «20» июля 2017 года, 20/07-В-8//Кд7 от «20» июля 2017 года, дата гос. регистрации 25.08.2017 г.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 09.06.2018 года
Срок проведения оценки	С 05.06.2018 по 09.06.2018 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 Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»
«ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»

Подпись: _____ / Бородатова М.В./

М.П.

Подпись: _____ /Алексашин С.С./

М.П.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@storo.ru; http://www.storo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIACI)



Ассоциированный член Европейской группы координирующей оценщиков (EVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IASC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Аврора Консалтинг Северо - Запад"

(ФИО заявителя или наименование организации)

о том, что Третьякова Анастасия Игоревна

(ФИО оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «28 октября 2011 г. за регистрационным номером 007681Добровольная пристановка права осуществления оценочной деятельности: нетПриостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Стаж в области оценочной деятельности: 6 лет

Общий стаж: 17 лет

Сведения о результатах проведенных РОО проверок членов саморегулируемой организации:

1. Плановая, 11.10.2013 - 11.10.2013, основание проведения: Решение №6843, результат: Пройдена;
2. Плановая, 10.10.2016 - 26.10.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 01 мая 2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 01 июня 2018 г.

Дата составления выписки 01 июня 2018 г.

Исполнительный директор

М.П. Заякин



С.Д. Заякин

Д О Г О В О Р
купли-продажи квартиры

**г. Санкт-Петербург,
Девятое декабря две тысячи шестнадцатого года**

Мы, Акционерное общество «Строительный трест», Устав зарегистрирован постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга за № 983 от 11.06.1992 года, новая редакция устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996г., новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г., внесены изменения в Устав - Свидетельство 78 № 000964081 регистрационный № 2037808001911, Свидетельство МНС РФ о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, регистрационный № 1037808001890, новая редакция Устав зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серии 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г., ГРН 9127847229809, Свидетельство серии 78 № 008712454, адрес места нахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, лит. А, ИНН 7804004544, в лице генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – 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, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17.12.2015 года в реестре за № 2880-2, 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 принадлежащее ему на праве собственности квартиру №627, расположенную по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Кудрово, ул. Ленинградская, д. 7, а «Покупатель» купил вышеуказанную квартиру в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», переходящую в доверительное управление «Покупателя».
2. Отчуждаемая квартира принадлежит «Продавцу» на основании Договора мены квартир от 18.06.2014, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области серия 47-AB 324489, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.07.2014 года сделана запись регистрации №47-47-12/089/2014-219.
3. Отчуждаемая квартира общей площадью 54,6 кв.м. расположена на 6 этаже дома. «Покупатель» ознакомлен с техническим состоянием и планировкой квартиры, претензий не имеет.

4. Отчуждаемая квартира продается за **4 368 000,00 (Четыре миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) рублей**, которые «Покупатель» на момент подписания настоящего договора оплатил полностью.
5. «Покупатель» принял вышеуказанную квартиру на момент подписания настоящего договора и претензий по ее качеству не имеет. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи Квартиры от «Продавца» к «Покупателю». Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры с момента передачи Квартиры несет «Покупатель». Все расходы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием квартиры с момента государственной регистрации права собственности «Покупателя» по соглашению сторон возлагаются на «Покупателя».
6. На момент подписания настоящего договора «Продавец» ставит в известность «Покупателя» о том, что отчуждаемая квартира правами третьих лиц не обременена.
7. До заключения настоящего договора указанная квартира никому не продана, не заложена, в споре и под запрещением (арестом) не состоит.
8. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Право собственности на вышеуказанную квартиру у «Покупателя» возникает с момента государственной регистрации.
9. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» и доверительное управление на вышеуказанную квартиру «Покупателя» возникает с момента государственной регистрации права собственности «Покупателя».
10. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для органов государственной регистрации.

Подписи сторон

АО «Строительный трест»

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

Генеральный директор

Генеральный директор

Е.Г. Резвов

Бородатова М.В.

Договор купли-продажи квартир

**г. Санкт-Петербург,
Тринадцатое декабря, Две тысячи шестнадцатого года**

Мы, Акционерное общество «Строительный трест», Устав зарегистрирован постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга за № 983 от 11.06.1992 года, новая редакция устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996г., новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г., внесены изменения в Устав - Свидетельство 78 № 000964081 регистрационный № 2037808001911, Свидетельство МНС РФ о внесении записи в ЕГРИОЛ серия 78 № 000964080, регистрационный № 1037808001890, новая редакция Устав зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107, изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г., ГРН 9127847229809, Свидетельство серия 78 № 008712454, адрес места нахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, лит. А, ИНН 7804004544, в лице генерального директора Резвова Евгения Георгиевича, 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, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17.12.2015 года в реестре за № 2880-2, 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 принадлежащие ему на праве собственности следующие Объекты недвижимого имущества (далее все вместе – «Квартиры»):

1.1. Квартиру № 640, общей площадью 31 кв.м. расположенную на 16 этаже дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3 (далее – «Квартира-640»).

Отчуждаемая Квартира-640 принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2015 №47-RU47504303-24/13-2013, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,

о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок ним 06.10.2016 года сделана запись регистрации №47-47/018-47/018/006/2016-6707/1.

1.2. Квартиру №627, общей площадью 42,5 кв.м. расположенную на 14 этаже дома по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3** (далее – «Квартира-627»).

Отчуждаемая Квартира-627 принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2015 №47-RU47504303-24/13-2013, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,

о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок ним 12.08.2016 года сделана запись регистрации №47-47/018-47/018/006/2016-5217/1.

1.3. Квартиру № 421, общей площадью 30,9 кв.м. расположенную на 16 этаже дома по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3** (далее – «Квартира-421»).

Отчуждаемая Квартира-421 принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2015 №47-RU47504303-24/13-2013, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,

о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок ним 10.08.2016 года сделана запись регистрации №47-47/018-47/018/006/2016-5105/1.

1.4. Квартиру № 408, общей площадью 42,1 кв.м. расположенную на 14 этаже дома по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3** (далее – «Квартира-408»).

Отчуждаемая Квартира-408 принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2015 №47-RU47504303-24/13-2013, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,

о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок ним 10.08.2016 года сделана запись регистрации №47-47/018-47/018/006/2016-5103/1.

1.5. Квартиру № 300, общей площадью 37,5 кв.м. расположенную на 18 этаже дома по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3** (далее – «Квартира-300»).

Отчуждаемая Квартира-300 принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2015 №47-RU47504303-24/13-2013, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,

о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок ним 08.08.2016 года сделана запись регистрации №47-47/018-47/018/006/2016-5011/1.

1.6. Квартиру № 189, общей площадью 42,2 кв.м. расположенную на 14 этаже дома по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3** (далее – «Квартира-189»).

Отчуждаемая Квартира-189 принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2015 №47-RU47504303-24/13-2013, выдавший орган:

Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,

о чём в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок ним 08.08.2016 года сделана запись регистрации №47-47/018-47/018/006/2016-5081/1.

1.7. Квартиру № 73, общей площадью 37,3 кв.м. расположенную на 16 этаже дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3 (далее – «Квартира-73»).

Отчуждаемая Квартира-73 принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2015 №47-RU47504303-24/13-2013, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,

о чём в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок ним 16.11.2016 года сделана запись регистрации №47-47/018-47/018/006/2016-8055/1.

1.8. Квартиру № 77, общей площадью 37,3 кв.м. расположенную на 17 этаже дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», аллея Каштановая, д. 3 (далее – «Квартира-77»).

Отчуждаемая Квартира-77 принадлежит ПРОДАВЦУ на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.12.2015 №47-RU47504303-24/13-2013, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,

о чём в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок ним 03.08.2016 года сделана запись регистрации №47-47/018-47/018/006/2016-4917/1,

а ПОКУПАТЕЛЬ купил вышеуказанные Объекты недвижимого имущества в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», переходящую в доверительное управление ПОКУПАТЕЛЯ.

2. Общая Цена Квартир составляет 24 064 000,00 (Двадцать четыре миллиона шестьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек, а именно:

2.1. Цена Квартиры-640 составляет 2 480 000,00 (Два миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек;

2.2. Цена Квартиры-627 составляет 3 400 000,00 (Три миллиона четыреста тысяч) рублей 00 копеек;

2.3. Цена Квартиры-421 составляет 2 472 000,00 (Два миллиона четыреста семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек;

2.4. Цена Квартиры-408 составляет 3 368 000,00 (Три миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек;

2.5. Цена Квартиры-300 составляет 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек;

2.6. Цена Квартиры-189 составляет 3 376 000,00 (Три миллиона триста семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек;

2.7. Цена Квартиры-77 составляет 2 984 000,00 (Два миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек;

2.8. Цена Квартиры-73 составляет 2 984 000,00 (Два миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек;

3. ПОКУПАТЕЛЬ оплатил ПРОДАВЦУ Общую Цену квартир, указанную в п. 2 настоящего Договора, на момент подписания настоящего договора полностью.

4. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора вышеуказанные Квартиры никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под

арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, наймом не обременены, а также лиц, обладающих правом пользования указанными Квартирами, не имеется.

5. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» и доверительное управление на вышеуказанные Квартиры у ПОКУПАТЕЛЯ возникает в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе права.

6. ПОКУПАТЕЛЬ принял Квартиры от ПРОДАВЦА на момент подписания настоящего Договора. ПОКУПАТЕЛЬ ознакомлен с техническим состоянием и планировками КВАРТИР, претензий не имеет. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи Квартир, указанных в п.п. 1.1.-1.8. Договора, от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ. Все расходы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием Квартир с момента государственной регистрации перехода права собственности возлагаются на ПОКУПАТЕЛЯ.

7. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные государственной регистрацией перехода прав собственности на Квартиры к владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» согласно действующему законодательству.

8. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10. Настоящий Договор составлен и подписан в 10 (Десяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру выдается Сторонам, 8 (восемь) - в орган, осуществляющий государственную регистрацию.

ПОДПИСИ СТОРОН:

АО «Строительный трест»

Генеральный директор

_____ Резцов Е.Г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
недвижимость »

Генеральный директор

_____ Бородатова М.В.