

# *РосЭкспертОценка*

ОТЧЕТ № 33/1-Н от 13 мая 2019 года

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

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2019

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка», Санкт-Петербург, ул. Ганзейская, дом № 10, лит. А, этаж 29

[www.ros-eo.ru](http://www.ros-eo.ru), тел. (812) 642 83

Уважаемый Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9). Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 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 производилась, 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. Окончательные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, анализа рынка недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и неизменным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предположения на рынке в сторону уменьшения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке я г. Санкт-Петербурге, Оценщик определил справедливую стоимость в прежних значениях и следующем денежном выражении:

**Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 мая 2019 года составляет: 76 658 040,00 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч сорок рублей, в том числе по объектам:**

Блок	№ помещения	Назначение	Этаж	Секция	Площадь кв.м	Стоимость кв.м.руб	Справедливая стоимость кв.м.руб
2.4.	2.4.1.1.	жилище	1	2.4.1.	47,69	93 000,00	4 433 770,00
2.4.	2.4.1.2.	жилище	1	2.4.1.	55,22	93 000,00	5 135 460,00
2.4.	2.4.1.3.	жилище	1	2.4.1.	81,09	93 000,00	7 543 370,00
2.4.	2.4.1.4.	жилище	1	2.4.1.	69,78	93 000,00	6 469 540,00
2.4.	2.4.2.1.	жилище	1	2.4.2.	47,36	93 000,00	4 404 480,00
2.4.	2.4.2.2.	жилище	1	2.4.2.	55,03	93 000,00	5 117 790,00
2.4.	2.4.2.3.	жилище	1	2.4.2.	72,03	93 000,00	6 698 790,00
2.5.	2.5.1.1.	жилище	1	2.5.1.	59,12	93 000,00	5 498 160,00
2.5.	2.5.1.2.	жилище	1	2.5.1.	55,03	93 000,00	5 117 790,00
2.5.	2.5.1.3.	жилище	1	2.5.1.	47,36	93 000,00	4 404 480,00
2.5.	2.5.2.1.	жилище	1	2.5.2.	69,78	93 000,00	6 469 540,00
2.5.	2.5.2.2.	жилище	1	2.5.2.	81,09	93 000,00	7 543 370,00
2.5.	2.5.2.3.	жилище	1	2.5.2.	55,03	93 000,00	5 117 790,00
2.5.	2.5.2.4.	жилище	1	2.5.2.	46,82	93 000,00	4 168 260,00

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

*С уважением,*

*Генеральный директор  
ООО «РосЭкспертОценка»:*



*Алексей С.*

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	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
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	17
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	17
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
<b>3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ</b>	22
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	36
<b>4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА</b>	38
<b>5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ</b>	40
<b>6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	43
<b>7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	45
7.1. РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	46
7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	47
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	48
<b>8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	50
8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50

8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	51
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	56
<b>9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>56</b>
<b>10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ .....</b>	<b>57</b>
<b>11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>57</b>

**1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ****1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

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

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

**Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 мая 2019 года составляет: 76 658 040,00 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч сорок) рублей.**

**1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества, нежилых помещений и квартир, по состоянию на 13 мая 2019 года является договор оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенный между ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком).

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

Имущественные права на объект оценки: Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой

№ 16/04-2.4.1.1 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4 //Кп\_2.5 от 16.04.2019

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

Оценка объекта для включения в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость».

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

Вид определяемой стоимости -Справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 13 мая 2019 года

Срок проведения оценки - с 13 мая 2019 года по 13 мая 2019 года

Дата составления отчета – 13 мая 2019 года

#### Допущения и ограничения.

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.
2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.
3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.
4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

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

#### 1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

##### Заказчик

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

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 г. в реестре за номером 2880.  
ОГРН 1027810309328; ИНН 7826685368, 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, 26, литер А, офис 208.

**Оценщик**

Алексашин Сергей Степанович, Оценщик 1 категории. Член НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков», включен в реестр оценщиков за рег. № 02104 от 09.11.2011г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №870527 от 30.06.2011г. рег. №5807, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015020-1 от 05 октября 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения №91 от 05 октября 2018 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Стаж работы в оценочной деятельности – с 2011г.

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

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

Место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. ИНН 7841394645 КПП 784101001, Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 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 № 0619 PL 000010 от 16мая 2019года, период страхования: с 16.05.2019 г. по 15.05.2020г.).

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

#### 1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

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

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

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

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

При проведении оценки экспертами ООО «РосЭкспертОценка» были 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"> <li>- Масштабные характеристики;</li> <li>- Характеристики местоположения объекта;</li> <li>- Физическое состояние объекта;</li> <li>- Информация о собственнике;</li> <li>- Сведения о наличии/отсутствии обременений</li> </ul>	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечислены в разделе 1.6).
2	Информация об общекономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли <a href="http://www.economy.gov.ru">http://www.economy.gov.ru</a> ; Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга <a href="http://www.seidpt.spb.ru">http://www.seidpt.spb.ru</a> . Материалы информационных агентств АК&М Рейтингс-консалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олимп», журналы «Эксперт», «Итоги», «Планета», «Деньги», газеты «Коммерсантъ», «Финансовая Россия», Бизнес-консалтинг, Агентство недвижимости «Бекар».
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка недвижимости (земельных участков) Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУНОП КУГИ администрации СПб Газеты и журналы «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бизнесъ. Недвижимость», «Коммерческая недвижимость», Агентства недвижимости: «Александъ Недвижимость», «Бекар», «Альянс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.

4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов <a href="http://www.zip.ru">www.zip.ru</a> , <a href="http://www.estate.spb.ru">www.estate.spb.ru</a> , <a href="http://www.emk.ru">www.emk.ru</a> и др.
---	---	--

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

Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой № 16/04-2.4.1.1 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3 //Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3 //Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4 //Кп\_2.5 от 16.04.2019.

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

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Справедливая стоимость** - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между

участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

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

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению,

качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

### **Земля**

А) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

- ✓ Под жилье (селигебная 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 (жилая 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 традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

### **Коммерческая недвижимость**

- ✓ Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ Магазины, торговые центры;
- ✓ Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ Пункты бытового обслуживания, сервиса
- ✓ Промышленная недвижимость
- ✓ Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

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

#### Недвижимость социально-культурного назначения

- ✓ Здания правительственные и административные 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

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

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

№ 16/04-2.4.1.1./Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2./Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3./Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4./Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1./Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2./Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3./Кп\_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1./Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2./Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3./Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1./Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2./Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3./Кп\_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4./Кп\_2.5 от 16.04.2019

### 2.2. Юридическое описание объекта

Объект оценки: объект долевого строительства - имущественные права.

Имущественными правами (Статья 128. ГК РФ. Объекты гражданских прав (в ред. Федерального закона от 02.07.2013 N 142-ФЗ) 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 несовершении определенных действий в силу договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, определенных гражданским законодательством.

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

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

Сведения об обременениях объекта оценки: Доверительное управление.

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

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

- Разрешение на строительство № 78-017-0222-2018, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «20» июня 2018г. Срок действия разрешения – до «14» августа 2024г.;
  - Заключение № 277/2018 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга «17» декабря 2018 г.
  - Соглашение о мене земельных участков № 2м-2016 от 24.06.2016 года.

## 2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

## 2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

**Основные характеристики Многоквартирного дома**

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

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

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

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

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

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

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

**материал неэтажных перекрытий:** монолитные железобетонные;

**назначение:** жилые

**класс энергоэффективности:** С;

**класс сейсмостойкости** – не определяется согласно СП 14.13330.2014.

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

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

**общая площадь:** 51 319,66 кв.м.;

**материал наружных стен:**

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

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

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

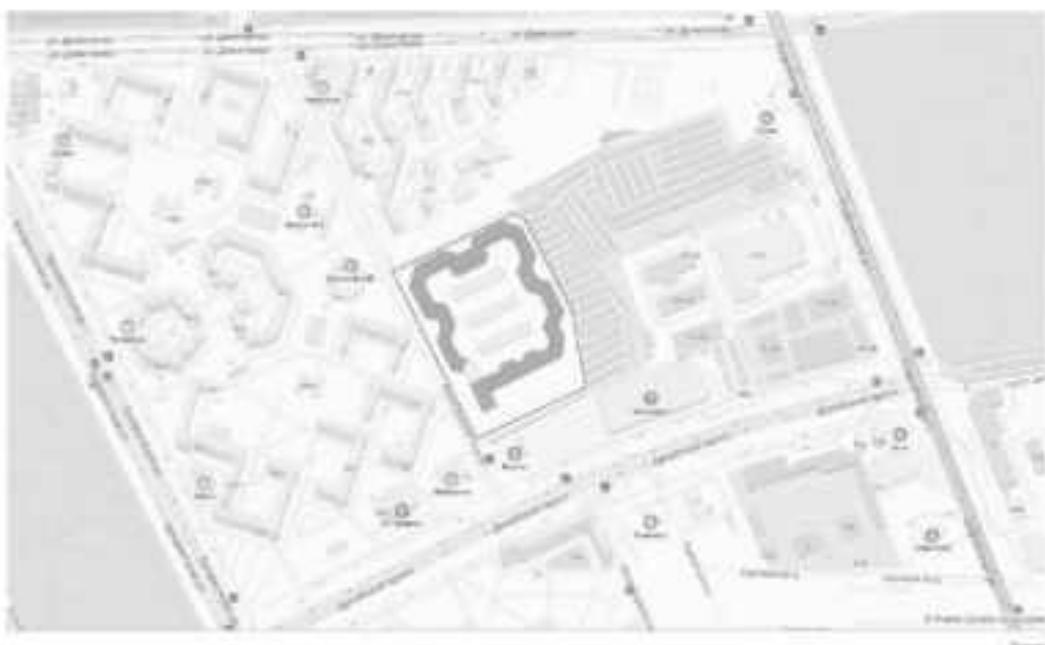
**материал неэтажных перекрытий:** монолитные железобетонные;

**назначение:** жилые

**класс энергоэффективности:** С;

**класс сейсмостойкости** – не определяется согласно СП 14.13330.2014.

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



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

**Жилой комплекс комфорт-класса «Новое Купчино»** расположен во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга – на пересечении Малой Бухарестской улицы и Дунайского проспекта в шаговой доступности от парков Интернационалистов и Героев-Пожарных.

Проект включает в себя 2 352 квартиры, подземную парковку и отдельностоящие многоярусные паркинги. Ввод в эксплуатацию первого этапа намечен на 2020 год.

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

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

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

*При написании раздела использована информация сайтов Федеральной службы государственной статистики (Мониторинг «Информация о социально-экономическом положении России в январе-августе 2018 года»), а также портала «СтатРоссия»<sup>1</sup>*

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

<sup>1</sup> [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/opec-08-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/opec-08-2018.pdf); <https://statrbt.ru/index.php/archiv-analizov>

Данные Росстата 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 добыве 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%.

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из статистических данных видно, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объемов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от мировых цен нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определенные структурные проблемы. Вместе с тем, нужно учесть, что высокая доля производственного сектора в ВВП России (порядка 40%) (по сравнению с 20-30% в западных странах) является основой для высоких темпов развития в следующие годы. Положительный тренд общекономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнеры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании

Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях 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 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

#### Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

	Показатель	2014		2015		2016		2017	
		оценка	оценка	оценка	оценка	оценка	оценка	оценка	оценка
Валовой региональный продукт, млрд. руб.	17882 <sup>1</sup>	198,7 <sup>2</sup>			199,8 <sup>3</sup>				
Валово промышленное производство	301,9	100,1	101,1	104,4	101,8	101,1	101,1	101,1	101,1
Производство сельского хозяйства, лесного хозяйства	446,2	99,7	102,7	97,9	98,4	100,5	101,1	101,1	101,1
Производство промышленности, строительства, транспорта, гостиниц и ресторанов, торговли, ремесла, услуг, инфраструктуры	911,2	101,9	100,6	100,9	107,5	101,6	107,2	107,2	107,2
в том числе:									
— производство промышленности	736,1	104,4	99,3	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2
— сельское хозяйство, лесное хозяйство, охота, рыболовство, рыбоводство	158,8	101,8	101,8	101,7	101,7	101,7	100,2	100,2	100,2
— промышленность	790,2	101,8	99,3	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2
— строительство, ремонт, строительство производственных зданий, сооружений, инженерных сооружений	101,2 <sup>4</sup>	101,9 <sup>5</sup>	94,7 <sup>6</sup>	101,2 <sup>7</sup>	100,9 <sup>8</sup>	99,3 <sup>9</sup>	107,2 <sup>10</sup>	107,2 <sup>11</sup>	107,2 <sup>12</sup>
— транспорт, связь	26,8	101,2	98,1	100,7	100,8	93,6	100,2	100,2	100,2
— коммунальное хозяйство, водоснабжение, водоотведение, вывоз отходов	21,8	100,9	100,6	103,8	100,1	100,3	107,3	107,3	107,3
— бытовое обслуживание населения	390,2 <sup>13</sup>	99,2 <sup>14</sup>			100,8 <sup>15</sup>				
Бытовое обслуживание населения	101,2	100,8	100,8	101,1	101,1	99,1	101,2	101,2	101,2
Износ основных производственных фондов	101,2	100,2	100,2	100,1	100,1	100,1	107,3	107,3	107,3
Износ основных производственных фондов	101,2	100,2	100,2	100,1	100,1	100,1	107,3	107,3	107,3
Износ основных производственных фондов	101,2	100,2	100,2	100,1	100,1	100,1	107,3	107,3	107,3
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>16</sup>	100,2 <sup>17</sup>	97,9 <sup>18</sup>	101,2 <sup>19</sup>	100,7	97,9	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>20</sup>	100,2 <sup>21</sup>	97,9 <sup>22</sup>	100,2 <sup>23</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>24</sup>	100,2 <sup>25</sup>	97,9 <sup>26</sup>	100,2 <sup>27</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>28</sup>	100,2 <sup>29</sup>	97,9 <sup>30</sup>	100,2 <sup>31</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>32</sup>	100,2 <sup>33</sup>	97,9 <sup>34</sup>	100,2 <sup>35</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>36</sup>	100,2 <sup>37</sup>	97,9 <sup>38</sup>	100,2 <sup>39</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>40</sup>	100,2 <sup>41</sup>	97,9 <sup>42</sup>	100,2 <sup>43</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>44</sup>	100,2 <sup>45</sup>	97,9 <sup>46</sup>	100,2 <sup>47</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>48</sup>	100,2 <sup>49</sup>	97,9 <sup>50</sup>	100,2 <sup>51</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>52</sup>	100,2 <sup>53</sup>	97,9 <sup>54</sup>	100,2 <sup>55</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>56</sup>	100,2 <sup>57</sup>	97,9 <sup>58</sup>	100,2 <sup>59</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>60</sup>	100,2 <sup>61</sup>	97,9 <sup>62</sup>	100,2 <sup>63</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>64</sup>	100,2 <sup>65</sup>	97,9 <sup>66</sup>	100,2 <sup>67</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>68</sup>	100,2 <sup>69</sup>	97,9 <sup>70</sup>	100,2 <sup>71</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>72</sup>	100,2 <sup>73</sup>	97,9 <sup>74</sup>	100,2 <sup>75</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>76</sup>	100,2 <sup>77</sup>	97,9 <sup>78</sup>	100,2 <sup>79</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>80</sup>	100,2 <sup>81</sup>	97,9 <sup>82</sup>	100,2 <sup>83</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>84</sup>	100,2 <sup>85</sup>	97,9 <sup>86</sup>	100,2 <sup>87</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>88</sup>	100,2 <sup>89</sup>	97,9 <sup>90</sup>	100,2 <sup>91</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>92</sup>	100,2 <sup>93</sup>	97,9 <sup>94</sup>	100,2 <sup>95</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>96</sup>	100,2 <sup>97</sup>	97,9 <sup>98</sup>	100,2 <sup>99</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>100</sup>	100,2 <sup>101</sup>	97,9 <sup>102</sup>	100,2 <sup>103</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>104</sup>	100,2 <sup>105</sup>	97,9 <sup>106</sup>	100,2 <sup>107</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>108</sup>	100,2 <sup>109</sup>	97,9 <sup>110</sup>	100,2 <sup>111</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>112</sup>	100,2 <sup>113</sup>	97,9 <sup>114</sup>	100,2 <sup>115</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>116</sup>	100,2 <sup>117</sup>	97,9 <sup>118</sup>	100,2 <sup>119</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>120</sup>	100,2 <sup>121</sup>	97,9 <sup>122</sup>	100,2 <sup>123</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>124</sup>	100,2 <sup>125</sup>	97,9 <sup>126</sup>	100,2 <sup>127</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>128</sup>	100,2 <sup>129</sup>	97,9 <sup>130</sup>	100,2 <sup>131</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>132</sup>	100,2 <sup>133</sup>	97,9 <sup>134</sup>	100,2 <sup>135</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>136</sup>	100,2 <sup>137</sup>	97,9 <sup>138</sup>	100,2 <sup>139</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>140</sup>	100,2 <sup>141</sup>	97,9 <sup>142</sup>	100,2 <sup>143</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>144</sup>	100,2 <sup>145</sup>	97,9 <sup>146</sup>	100,2 <sup>147</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>148</sup>	100,2 <sup>149</sup>	97,9 <sup>150</sup>	100,2 <sup>151</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>152</sup>	100,2 <sup>153</sup>	97,9 <sup>154</sup>	100,2 <sup>155</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>156</sup>	100,2 <sup>157</sup>	97,9 <sup>158</sup>	100,2 <sup>159</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>160</sup>	100,2 <sup>161</sup>	97,9 <sup>162</sup>	100,2 <sup>163</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>164</sup>	100,2 <sup>165</sup>	97,9 <sup>166</sup>	100,2 <sup>167</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>168</sup>	100,2 <sup>169</sup>	97,9 <sup>170</sup>	100,2 <sup>171</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>172</sup>	100,2 <sup>173</sup>	97,9 <sup>174</sup>	100,2 <sup>175</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>176</sup>	100,2 <sup>177</sup>	97,9 <sup>178</sup>	100,2 <sup>179</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>180</sup>	100,2 <sup>181</sup>	97,9 <sup>182</sup>	100,2 <sup>183</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>184</sup>	100,2 <sup>185</sup>	97,9 <sup>186</sup>	100,2 <sup>187</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>188</sup>	100,2 <sup>189</sup>	97,9 <sup>190</sup>	100,2 <sup>191</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>192</sup>	100,2 <sup>193</sup>	97,9 <sup>194</sup>	100,2 <sup>195</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>196</sup>	100,2 <sup>197</sup>	97,9 <sup>198</sup>	100,2 <sup>199</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>200</sup>	100,2 <sup>201</sup>	97,9 <sup>202</sup>	100,2 <sup>203</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>204</sup>	100,2 <sup>205</sup>	97,9 <sup>206</sup>	100,2 <sup>207</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>208</sup>	100,2 <sup>209</sup>	97,9 <sup>210</sup>	100,2 <sup>211</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>212</sup>	100,2 <sup>213</sup>	97,9 <sup>214</sup>	100,2 <sup>215</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>216</sup>	100,2 <sup>217</sup>	97,9 <sup>218</sup>	100,2 <sup>219</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>220</sup>	100,2 <sup>221</sup>	97,9 <sup>222</sup>	100,2 <sup>223</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>224</sup>	100,2 <sup>225</sup>	97,9 <sup>226</sup>	100,2 <sup>227</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>228</sup>	100,2 <sup>229</sup>	97,9 <sup>230</sup>	100,2 <sup>231</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>232</sup>	100,2 <sup>233</sup>	97,9 <sup>234</sup>	100,2 <sup>235</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>236</sup>	100,2 <sup>237</sup>	97,9 <sup>238</sup>	100,2 <sup>239</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>240</sup>	100,2 <sup>241</sup>	97,9 <sup>242</sup>	100,2 <sup>243</sup>	100,2	96,1	100,2	100,2	100,2
Среднедушевое денежное выражение валового регионального продукта	91398 <sup>244</sup>	100,2 <sup>245</sup>	97,9 <sup>246</sup>	10					

Америки преобладает над политическими интересами узкого круга мировой элиты, над дезинформацией подконтрольных им СМИ. Напротив, попытки бездоказательного очернения, экономической и политической блокады России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, ведут к потере авторитета самих США и Великобритании.

В Петербургском экономическом форуме 24-26 мая 2018 года приняли участие 17 тысяч человек из 143 стран. Самой многочисленной была делегация США (более 550 человек), на втором месте — японцы и французы. Подписано 550 (только открытых) соглашений и контрактов на общую сумму 2,365 трлн руб. (более 37,5 млрд долл.). Предстоящее в июне-июле 2018 года проведение мирового футбольного первенства в одиннадцати городах России еще больше продемонстрирует открытость страны миру и готовность к широкому сотрудничеству и взаимодействию.

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).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общекономическом росте создает основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объемов жилищного кредитования, чему способствуют и государственные программы.

Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017г. составил 101,7%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.

Индекс промышленного производства в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2018г. - 103,1%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-августе 2018г. - 102,4%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в январе-августе 2018г. - 103,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в

августе 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 646,3 млрд. рублей, в январе-августе 2018г. - 2751,8 млрд. рублей.

На 1 сентября 2018г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна в первоначально оприходованном весе, по расчетам, намолочено 78,3 млн.тонн, что на 15,7% меньше, чем к 1 сентября 2017 года. Сахарной свеклы накопано 3,3 млн.тонн, или на 23,9% меньше. Картофеля и овощей получено меньше на 3,2% и 3,7% соответственно. В сельхозорганизациях, где сосредоточено 65,4% площадей зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), хлеба обмолочены на 64,4% посевных площадей (к этому времени в предыдущем году - на 61,1%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убрать примерно 34% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы).

На конец августа 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,5 млн.голов (на 0,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,2 млн. (на 0,9% меньше), свиней - 24,7 млн. (на 3,4% больше), овец и коз - 26,1 млн. (на 1,3% меньше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2018г. составил 710,6 млрд.рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 4337,1 млрд. рублей, или 99,2%. В августе 2018г. построено 73,0 тыс. новых квартир, в январе-августе 2018г. - 523,4 тыс. новых квартир.

В январе-августе 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3715,2 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1719,7 млрд., автомобильного - 166,1 млрд., морского - 22,6 млрд., внутреннего водного - 43,5 млрд., воздушного - 4,9 млрд., трубопроводного - 1758,3 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в августе 2018г. составил 2748,0 млрд.рублей, или 102,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 20002,5 млрд.рублей, или 102,7%. В августе 2018г. оборот розничной торговли на 94,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,0% (в августе 2017г. - 93,3% и 6,7% соответственно). В августе 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,5%, непродовольственных товаров - 53,5% (в августе 2017г. - 47,8% и 52,2% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в июле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,5 млрд.долларов США (3486,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 34,4 млрд.долларов (2164,8

млрд рублей), импорт - 21,0 млрд долларов (1322,1 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в июле 2018г. сложилось положительное 13,4 млрд долларов (в июле 2017г. - положительное, 3,8 млрд долларов).

В августе 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,3%.

В августе 2018г. в 13 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) прирост потребительских цен составил 0,3% и более. При этом наибольший прирост цен отмечен в Республиках Алтай и Крым - 0,5% (в результате увеличения на 0,9% цен на тарифы на услуги в Республике Алтай и на 0,8% - на продовольственные товары в Республике Крым). Вместе с тем в 6 субъектах Российской Федерации потребительские товары и услуги стали дешевле на 0,3-0,5% в результате снижения цен на продукты питания на 0,7-1,2%. Наиболее заметное удешевление товаров и услуг отмечалось на потребительском рынке Чукотского автономного округа - на 0,5%. В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 99,9% (с начала года - 102,7%), в Санкт-Петербурге - 99,8% (с начала года - 102,4%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2018г. составил 100,3%, с начала года - 101,9% (в августе 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,3%). В августе 2018г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4% (в августе 2017г. - на 1,8%).

В августе 2018г. значительное влияние на динамику потребительских цен на продовольственные товары оказало удешевление плодовоощной продукции. Цены на непродовольственные товары в августе 2018г. выросли на 0,2% (в августе 2017г. - на 0,1%). Цены и тарифы на услуги в августе 2018г. увеличились на 0,3% (в августе 2017г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2018г. составила 15249,2 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 3,1%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце августа 2018г. составила 21954,6 рубля и за месяц снизилась на 0,3% (с начала года - увеличилась на 2,6%), в Санкт-Петербурге - 16907,7 рубля и за месяц снизилась на 0,3% (с начала года - выросла на 3,4%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в

среднем по России в конце августа 2018г. составила 3943,3 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 2,4% (с начала года - увеличилась на 5,4%). Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце августа 2018г. составила 4855,1 рубля и за месяц снизилась на 2,6% (с начала года - увеличилась на 6,6%), в СанктПетербурге - 4795,9 рубля и снизилась на 2,1% (с начала года - выросла на 5,8%). В августе 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 108,4% и 108,8% соответственно.

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,2%. Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в августе 2018г., по предварительным данным, составил 100,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,9%, в январе-августе 2018г. увеличились на 2,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ). Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в августе 2018г., по оценке, составила 41140 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,3%, в январе-августе 2018г. - на 11,0%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2018г. составила 76,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

В августе 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 91,9 тыс.человек, или на 0,063% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 5,3 тыс.человек, или на 0,004%). Миграционный прирост на 46,1% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-июле 2018г. по сравнению с аналогичным периодом 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа

умерших (в 54 субъектах). В целом по стране в январе-июле 2018г. число умерших превысило число родившихся в 1,2 раза (в январе-июле 2017г. - в 1,1 раза), в 31 субъекте Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,0 раза.

Естественный прирост населения в январе-июле 2018г. зафиксирован в 18 субъектах Российской Федерации (в январе-июле 2017г. - в 22 субъектах).

За январь-июль 2018г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 93,3 тыс. человек, или на 4,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 41,0 тыс. человек, или на 34,3%, что произошло в результате возросшего числа выбывших из Российской Федерации (на 42,6 тыс. человек, или на 21,9%), в том числе за счет эмигрантов в государства-участники СНГ на 41,9 тыс. человек, или на 24,9%. Наряду с этим отмечено увеличение числа прибывающих из-за пределов России на 1,6 тыс. человек, или на 0,5%, в том числе из государств-участников СНГ - на 3,6 тыс. человек, или на 1,3%.

### Прогнозы

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

1. «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», 08.11.2013 г.<sup>2</sup>
2. «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», 27.10.2017 г.<sup>3</sup>

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

3. Консервативный сценарий (вариант 1) - характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики;
4. Инновационный сценарий (вариант 2) - характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста;
5. Целевой (форсированный) сценарий (вариант 3) - разработан на базе инновационного сценария, при этом он характеризуется форсированными темпами роста.

Таблица 1

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

<sup>2</sup> По данным [http://economy.gov.ru/mnec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108\\_5](http://economy.gov.ru/mnec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5)

<sup>3</sup> Паданным [http://economy.gov.ru/мрэ/мср/сессии/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018\\_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63](http://economy.gov.ru/мрэ/мср/сессии/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63)

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	101,8
Индекс промышленного производства в% к пред.году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,3	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	103,4	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.

- **Базовый вариант** прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

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 вnominalном 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 (производство 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.

- **Целевой вариант** прогноз основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза). В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых

месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.). Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде. В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

- В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами. В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил. В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обуславляют медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г. С скачком курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляции целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

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

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2021 гг.

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	5,4%	3,2%	4,0%	4,0%	4,0%
ВВП в% к предыдущему году	- 0,2%	2,1%	2,1%	2,2%	2,3%
Темп роста промышленного производства в% к пред году	1,3%	2,1%	2,5%	2,5	2,5%
Темп роста реальной заработной платы, %	0,8%	3,2%	4,1%	1,3%	1,5%

**Выходы:**

- 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).
- Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общекономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.
- Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017г. составил 101,7%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.
- Индекс промышленного производства в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2018г. - 103,1%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2018г. составил 710,6 млрд рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 4337,1 млрд рублей, или 99,2%.
- Оборот розничной торговли в августе 2018г. составил 2748,0 млрд рублей, или 102,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 20002,5 млрд рублей, или 102,7%.
- В августе 2018г. оборот розничной торговли на 94,0% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,0% (в августе 2017г. - 93,3% и 6,7% соответственно).

- В августе 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%; услуги - 100,3%.
- Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,9%, в январе-августе 2018г. увеличились на 2,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).
- В августе 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2018г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России сократилось на 91,9 тыс. человек, или на 0,063% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 5,3 тыс. человек, или на 0,004%). Миграционный прирост на 46,1% компенсировал естественную убыль населения.
- 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 определенные структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общекономических 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).
- Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция)

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

*При написании раздела использована информация Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (КЭПиСП) в январе-августе 2018 года<sup>4</sup>.*

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

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

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

Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга

<sup>4</sup>

[http://sankt-peterburg.ru/government/uploads/assets/attach/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1790\\_1791\\_1792\\_1793\\_1794\\_1795\\_1796\\_1797\\_1798\\_1799.pdf](http://sankt-peterburg.ru/government/uploads/assets/attach/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1790_1791_1792_1793_1794_1795_1796_1797_1798_1799.pdf)

Направление показателя	Квартал-январь 2016 года	% к кварталу-январю 2015 года
Общий показатель (в действующих ценах), млрд руб.	1 946,1	111,0
Общий показатель валового дохода, %	-	111,1
Общий показатель валового дохода отечественной промышленности (в действующих ценах), млрд руб.	1 860,7	110,7
Общий показатель валового дохода отечественной промышленности (в текущих ценах), млрд руб.	935,1	110,8
Общий валовой доход (в текущих ценах), млрд руб.	8 331,3	111,0
Общий валовой доход (в текущих ценах), млрд руб.	75,0	110,5
Общий валовой доход (в текущих ценах), млрд руб.	117,3	111,0
Общий результат по всему движимому имуществу (в текущих ценах), млрд руб.	216,0	111,0
Безо 4-месячной амортизации, тыс. руб. в-	1 867,3	111,0
Общий результат по движимому имуществу (в текущих ценах), млрд руб.	1 866,8	111,0
Общий результат по движимому имуществу (в текущих ценах), тыс. руб.	93,3	110,4
Недвижимое имущество, тыс. № земельных участков (в текущих ценах)	-	110,8
Совокупный доход от продажи земельных участков, тыс. руб. (2015 год)	90 255	
Рентное движимое имущество (в текущих ценах), тыс. руб. (2015 год)	-	111,0 <sup>**</sup>
Инвестиционные расходы на строительство новых объектов недвижимости, тыс. руб. (оценка, 2016 год)	99 576	111,0 <sup>**</sup>
Реконструкция существующих производственных объектов недвижимости, тыс. рублей (оценка, 2016 год)	-	111,0 <sup>**</sup>
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	235,8	111,0
Общий показатель Агрегатный показатель (всех форм финансирования) (в текущих ценах), млрд руб. (оценка, 2016 год)	219,9	111,0 <sup>**</sup>
Финансирование бюджета, тыс. руб. (оценка, 2016 год)	19,0	111,0 <sup>**</sup>
Итоговый бюджет, тыс. руб.	17,0	111,0 <sup>**</sup>
Итоговый бюджет, тыс. руб.	15,1	111,0 <sup>**</sup>

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

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

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

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

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

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1

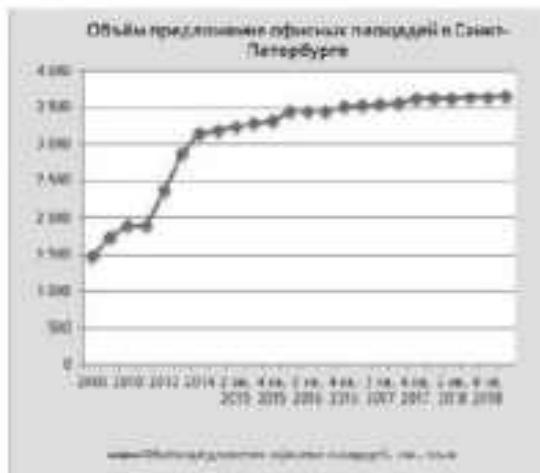
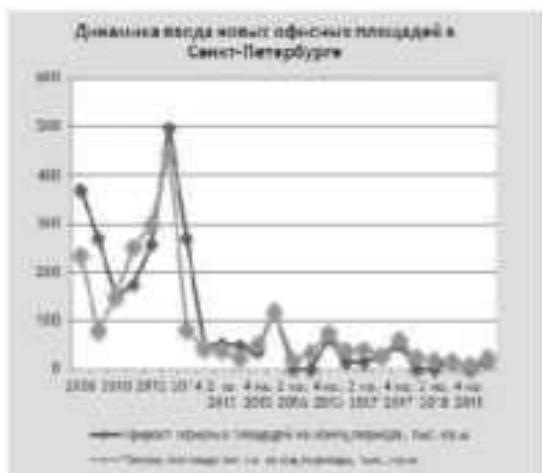
августа 2018 года составила 5 362,4 тыс. человек и с начала года увеличилась на 10,5 тыс. человек или на 0,2%. В январе-июле 2018 года в Санкт-Петербурге родились 37,3 тыс. детей, что на 1,4 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2017 года.

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

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

- Оборот организаций в январе-августе 2018 года увеличился на 13,1% к соответствующему периоду 2017 года и составил 7 946,1 млрд руб. Позитивная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-августе 2018 года составил 104,1% к аналогичному периоду прошлого года. По большинству видов деятельности обрабатывающих производств наблюдается положительная динамика ИПП, также наблюдается рост объемов отгруженной промышленной продукции.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 806,2 млрд руб. (116,7% к январю-августу 2017 года).
- Оборот розничной торговли за январь-август 2018 года составил 900,1 млрд руб., или 103,4% к соответствующему периоду 2017 года. Объем платных услуг населению за январь-август 2018 года составил 327,5 млрд руб. (102,8% к январю-августу прошлого года).
- Индекс потребительских цен в августе 2018 года составил 102,4% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в аналогичном периоде 2017 года (103,1% к декабрю 2016 года).
- 

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



Основные события рынка офисной недвижимости в первом квартале 2019 года

1. За рассматриваемый период произошли две достаточно крупные сделки по продаже в секторе офисной недвижимости, среди них продажа здания банка «Фининвест» на ул. Нахимова, 15Е, площадью 2,6 тыс. кв.м. Сумма сделки — 132,8 млн. руб. (51,1 тыс. руб./кв.м).
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда «Сбербанком» 7,2 тыс. кв.м в БЦ «Office L27» на Львовской ул., 27 (класс А). Уровень арендных ставок на объекте — 1 400-1 500 руб./кв.м в мес.
3. Был введен один новый объект — БЦ «Мельник» на ул. Проф. Качалова, 7, площадью 17,37 тыс. кв.м. Арендные ставки на объекте начинаются от 1 100 руб./кв.м.
4. Было заявлено о трёх проектах бизнес-центров, наиболее крупный — проект компании «Вектор» на Лахтинском пр., 85. Предполагается строительство трёх четырёхэтажных корпусов общей площадью 23 тыс. кв.м. Объём инвестиционных сделок по итогам 2018 года составил от того же показателя в 2017 году. При этом сменилась тенденция: если ранее наименее интересным сегментом для инвесторов был офисный, то в прошлом году офисный рынок, напротив, стал лидером инвестиционного спроса в Санкт-Петербурге.

Общее состояния рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом. I. Основные показатели рынка:

1. Прирост офисных площадей незначителен, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 660 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 679,9 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение происходит за счёт площадей существующих объектов. Поскольку в настоящее время рынок практически не пополняется новыми офисными зданиями, можно предполагать в будущем дефицит некоторых типов площадей. Однако спрос на офисные помещения пока не настолько велик, чтобы вызвать дефицит или значительный рост цен.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 98,1%, для класса В — 95,7%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт отсутствия прироста новых офисных площадей.
4. Средний уровень ставок продолжает медленно расти; на конец квартала данный показатель составил для класса А — 1 660-1 860 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 140-1 340 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126 800-131 800 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 0,2%), арендных ставок — 880-980 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 0,7%).
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,0%.

II. Основные тенденции рынка:

1. После серьёзного спада офисный сегмент стабилизовался, однако до полного восстановления ещё далеко.
2. Рынок всё ещё оценивает риски при запуске офисных проектов достаточно высоко, так что проекты на офисном рынке осуществляются преимущественно под конкретного арендатора, т.е. только при условии уверенности инвестора/девелопера в будущих поступлениях от эксплуатации объекта вложения. Если ещё несколько лет назад доля инвестиций в бизнес-центры для собственных нужд

составляла не более четверти всего объёма, то за 2018 год она выросла до 60-65%. Интерес предприятий, которым необходим собственный крупный офис, достаточно стабилен. 3. В настоящее время существует дефицит свободных помещений в историческом центре, так что спрос всё больше смещается на периферию; этому также способствуют и традиционно более низкие арендные ставки в районах, удалённых от исторического центра. 4. Новое предложение на рынке отсутствует, что приводит к росту арендных ставок, особенно на помещения класса А. 5. В текущем году заявлены к вводу два относительно крупных объекта: бизнес-центр на Невском пр., 1, и офисные помещения в составе комплекса Новой Голландии (корп. 12-12А). Также ожидается ввод в эксплуатацию «Лахта-центра» (Лахтинский пр., 2, корп. 3). 6. Основной спрос на рынке аренды офисных помещений приходится на компании, работающие в сфере ИТ-технологий и коммуникаций — ок. трети всего объёма сделок. Чаще всего наиболее активный тип арендаторов — «fashion-операторы», на них приходится около 30% занятых площадей, следом идут развлекательный сегмент и магазины товаров для детей. 7. 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.

#### **Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости**



## 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 «сверх улучшенной».

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость объекта соответствует его наилучшему и наиболее эффективному использованию, которое

в свою очередь определяется текущим состоянием рынка. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при оценке рыночной стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования 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, водосборов, 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 ( $NPV_i > 0$ ).

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:  $NPV_i = \max (NPV_i)$ , где  $i$  - рассматриваемая функция.

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

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

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

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

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

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

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

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

- *В некоторых случаях согласно МФСО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).*
- *В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.*
- *Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с биржевого 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 мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки. Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены – математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми цennыми бумагами, выбранными в качестве базовых. Поскольку согласно МСФО IFRS 13 справедливая стоимость это та цена, на которую согласен покупатель (цена выхода, exit price, bid price), то компания должна оценивать справедливую стоимость актива таким образом, как оценивали бы актив участники рынка — потенциальные покупатели. Самым простым вариантом для оценки справедливой стоимости является ситуация, когда актив имеет рыночные котировки. В бухгалтерском учете отдается явное предпочтение этому способу оценки, основанном на наблюдаемых рыночных данных. Рыночный метод использует цены и другую информацию, которая генерируется в рыночных операциях с аналогичными или сравнимыми активами, обязательствами или группами активов и обязательств (т.е. бизнесом). МСФО 13 требует использовать цены основного рынка (principal market) при оценке справедливой стоимости активов на основе наблюдаемых рыночных данных. Основной рынок для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости.

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

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

### **7.2. Затратный подход**

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

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

### 7.3. Доходный подход

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

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

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

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

## 8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Как правило, затратный подход применят 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 считал необходимым отказаться от использования доходного подхода в рамках данной работы.

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

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

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

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

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

Во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые

производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок по «первой группе элементов сравнения», в любом порядке.

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

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

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

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

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

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

оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества

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

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

#### Нежилые помещения

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

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

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

	цена продажи руб.	общая площадь	стоимость кв.м объекта-аналога (руб./кв.м)	снижение торг. 2%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	8 100 000	82	7890	0,05	70671
аналог2	8 400 000	121	68795	0,05	63165
аналог3	12 000 000	161	74534	0,05	70807
аналог4	32 000 000	247	88069	0,05	84615

#### Сравнительный подход

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

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

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

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

Для № 77Н, 106Н:  $Y = (70586) + (61) X_1$

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

Таблица – Регрессионная статистика № 77Н, 106Н

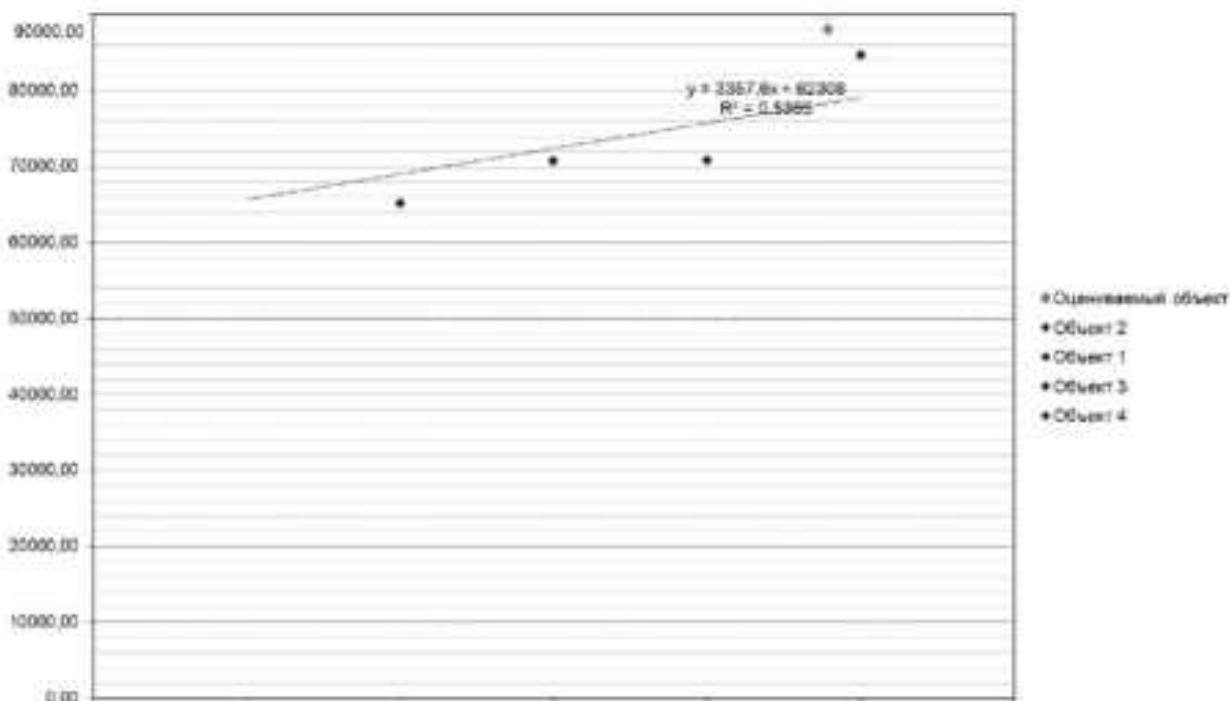
Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, сл.	Время до метро, мин
СПб, Лесной пр., 20	70671	Повышенная	0	19
СПб, Выборгское ш., 21	65165	Повышенная	0	20
СПб, 2-Мурманский пр., 37	70807	Повышенная	0	23
СПб, Лесной пр., 67	84615	Повышенная	0	18
Оцениваемый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

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

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

## Диаграмма

Распределение стоимости. Статистический подход.



**Оцениваемый объект – 93 000 руб./кв.м**

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 мая 2019 года составляет: 76 658 040,00 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч сорок) рублей.

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

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

Полученное значение справедливой стоимости действительно на дату проведения оценки – 13 мая 2019 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

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

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

#### 10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»

С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексашин

М.П.



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

**ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ №33/1 -Н от 13 мая 2019года**

Об определении справедливой стоимости: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые

помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9)





## СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Общество с Ограниченою Ответственностью  
«РосЭкспертОценка»**

является действительным членом  
Северо-Западного общества оценщиков

Президент  
Северо-Западного  
общества оценщиков

Банидин Э.П.



Дано в г. Санкт-Петербург 1 октября 2012 г.  
г. Санкт-Петербург

[www.nwso.ru](http://www.nwso.ru)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# **СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**АЛЕКСАШИН  
Сергей Степанович**

ИНН 781100095801

**является членом**

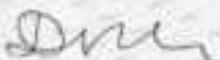
Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

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

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКОО» от 09  
ноября 2011 года №101

Президент



 Д.А. Кувайдин

Регистрационный № 02104

Дата выдачи 09 ноября 2011 года

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015020-1 от 05 октября 2018 г.

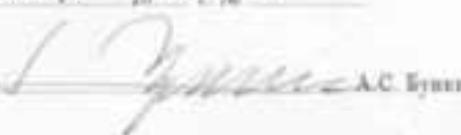
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

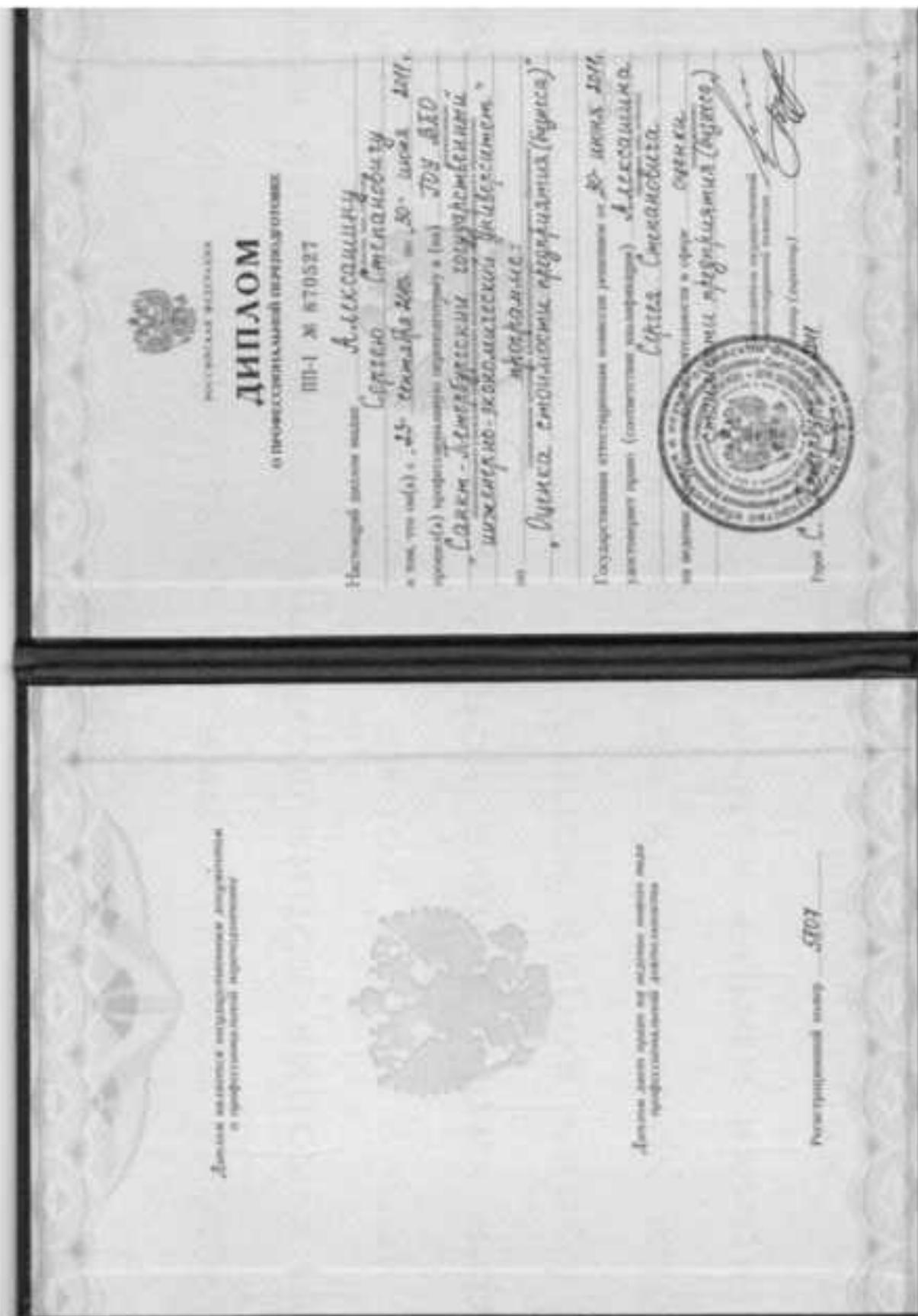
наставник Алексашину Сергею Степановичу

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

от 05 октября 2018 г. № 91

Директор  А.С. Курнев

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 05 октября 2021 г.



## СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

## СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0619 PL 000010

страхование ответственности оценщиков  
 при осуществлении оценочной деятельности

Лицо «СОГАЗ», выдавшее к данному «Страхованию», в соответствии с условиями Договора страхования № 0619 PL 000010 от «12» июня 2019г. (далее - Договор страхования), выдаю настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1 Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2 Руководитель Страхователя	101187, г. Санкт-Петербург, Гагаринская улица, дом 6, литер «А», номер 2Н, ННН 7841394645, КПП 784101001. РН: 4020211013000015768 в филиале Ф-1 «Северная Столица» АО «Росгипрофильбанк», г. Санкт-Петербург; ЮЛ: 30008105000000722, КИН 044636722, С/РН 1089947244922.
3 Объект страхования	Объекты страхования являются инженерные жилоби, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим в результате удара молнии, неподъему договора на привлечение судна, а также третьими лицами. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности: консультации, заимствования из Страхователем трудовой договор: - Александров Сергей Олегович; - Третьякова Анастасия Игоревна.
4 Виды ответственности	Задолженность страховщиком защищена, начисленные долги не проходят суда, если такие долги не могут быть временно исполнительный приказ взыскания исполнения работной залогами работодателя или залогом стоимости объекта залога, указанной в статье, подлежащим определению.
5 Страховые случаи	5.1. Страховыми случаями являются установленный истинностью и законным ходом решения суда или привлеченный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) единоличного или совместного нарушения требований федеральных законов, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией, членом которой является страховщик, но имела гражданско-правовую форму.
	5.2. При наступлении страхового случая компания подает тяжелые расходы, понесенные Страхователем вследствие убытка, возникшего по настоящему Договору, если такие расходы были обозначены или были предусмотрены для выплаты по выплате ущерба Страховщиком.
	5.3. При наступлении страхового случая компании подают обоснованные страховые случаи по общему и сквозьобразные дополнительные расходы Страхователя:
	5.3.1. расходы на правление-издательской деятельности с целью установления абсолютности и размера причиненного ущерба;
	5.3.2. судебные расходы (за исключением расходов на плату представителей (в том числе, адвокатов)).
6 Срок действия Договора страхования	С «16» июня 2019 года действует по «15» июня 2020 года.
7 Стартовая сумма	19 000 000,00 (Девятнадцать миллионов рублей).
8 Лимит ответственности	380 000,00 (Триста тысяч) рублей по расходам, указанным в п.2.6. Договора страхования (п. 3 настоящего Сертификата).
9 Отраслевая норма	19 000,00 (Девятнадцать тысяч) рублей, страховая премия уплатена застраховщиком в полном объеме.



Согласовано: Е.В. Пушкинск  
 Страховательный центр в г. Санкт-Петербурге  
 «15» июня 2019 г.



**АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ**

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

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

**Страхователь:** Оценщик - Алишевин Сергей Степанович  
 Местонахождение: г. Санкт-Петербург, ул. Введенская, д. 3, кор. 2, кв. 318  
 ИНН: 78110009601

**Объект страхования:**  
 А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникшим в результате причинения ущерба земельному участку, застрахованному договором на проведение съемки, и (или) третьим лицам (Выполнителем).  
 Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленным ему требованием (заявки, претензии) и возмещением вреда, риска наступления ответственности за причинение которого выстроено по договору страхования.

**Страховой случай:** в случае всех повреждений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный истекающим в течение срока действия договора (безотлагательного срока) времени Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика и результате нарушения требований физических стандартов оценки, страдающих и практикующих оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (заявками, претензиями) с возмещением вреда, риска наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы производятся с целью отклонить требование (заявку, претензию) с возмещением вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов: земельного участка и иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 396 000,00 (Триста тысяч рублей) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 396 000,00 (Триста тысяч рублей).

**Территория страхового покрытия:** Российской Федерации.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхованием истекает в силу с «01» декабря 2018г. и действует до «30» ноября 2019г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действия / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- инициированы наименее прямым причинно-следственным путем между действиями / бездействием оценщика и вредом, в отношении которых предъявлено претензии;
- требование о возмещении вреда (заявки, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшим лицом в течение срока их возможной давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
 АО «АльфаСтрахование»

Булгак Г.Ю.

Страхователь:

Алишевин С.С./

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

Полис № 7811R/776/00188/18

115102, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5

8 800 932 0 900; www.alphast.ru

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**к Договору на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года**

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**  
**ОТ 13.05.2019**

Объект оценки	Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) (Характеристики объектов – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Договоры участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой № 16/04-2.4.1.1 //Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2 //Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3 //Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4 //Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1 //Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2 //Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3 //Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1 //Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2 //Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3 //Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1 //Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2 //Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3 //Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4 //Кп_2.5 от 16.04.2019
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка объекта для включения 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 13.05.2019
Срок проведения оценки	С 13.05.2019 по 13.05.2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</li> </ol>

АССОЦИАЦИЯ  
**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНIZАЦИЯ**  
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

зарегистрированной в реестре профессиональных оценщиков 10 декабря 2007 года и № 0008

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 2  
 тел./факс: (495) 748-30-12; эл. почта: [pr@nko.ru](mailto:pr@nko.ru); сайт: <http://www.nko.ru>

Иск. №060/78  
 от 06.05.2019г.

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

Информационная выписка

Ассоциация саморегулируемых организаций «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Александра Сергея Степановича занесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный №02104 от 09.11.2011г., и является действительным членом Ассоциации СРО «НКОС».

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

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

Переподготовка в области оценочной деятельности проийдена: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, лицом III-1 870527 от 30.06.2011г., программы: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

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

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

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлены сведения об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: ОАО «АльфаСтрахование» (Санкт-Петербургский филиал), лицен. № 78118/776/0018818, первича страхованием с 01.12.2018г. по 30.11.2019г.

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

На основании ежегодного представления сведений о деятельности, за 2016 год оценщиком выполнено 115 отчетов об оценке, за 2017 - 19 отчетов об оценке, за 2018 - 44 отчета об оценке, за I квартал 2019 года - 25 отчетов об оценке.

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

Жалоб из действий оценщика не поступало. Оценщик не имеет действующих дисциплинарных взысканий.

По состоянию на 06.05.2019г. Ассоциация СРО «НКОС» подтверждает отсутствие обращений вымысла из средств коммуникационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКОС» Александра Сергея Степановича.

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



С.А. Лебедева

Пронумеровано, прошито  
и скреплено печатью №<sup>68</sup>  
*(одинадцатая тысяча восемь*



документ

Генеральный директор  
ООО "Росспецоценка"  
Алексасин С.С.