

ОТЧЕТ № 33-Н от 22 мая 2017 года

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

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

г. Санкт-Петербург 2017

Обыскатель с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка», Санкт-Петербург, ул. Генерала, дом 6, лит. А, пак. 209

Уважаемый Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от «1» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1. Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 15.07.2015) «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.

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

Рыночная стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 19 мая 2017 года составляет: 29 214 510,00 (Двадцать девять миллионов девятьсот четырнадцать тысяч пятнадцать рублей) рублей по нежилым помещениям и 71 083 768,00 (Семьдесят один миллион восемьсот шестьдесят восемь) рублей по квартирам, в том числе по объектам:

№	Номер ПНК	Этаж	Площадь ПНК	Стоимость 1 кв.м. в руб.	Стоимость объектов оценки, в руб.
1	77Н	Подвал-1	114,5	70 648,00	8 089 196,00
2	106Н	Подвал-2	71,8	89 235,00	6 371 673,00
3	138Н	Подвал-3	102,3	82 687,00	8 471 801,00
4	174Н	Подвал-3	108,7	70 648,00	7 679 436,00
Итого:					28 214 510,00

№	Номер ПНБ	Коды	Этапы	Номера ПНБ	Стоимость 1 кв.м, в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
1	866	7	3	107,6	72 847,00	7 497 253,00
2	790	2	20	72,3	72 954,00	3 274 374,00
3	864	3	3	93,9	72 847,00	6 861 331,00
4	798	2	19	72,9	72 954,00	3 245 393,00
5	7767	2	4	73,4	72 847,00	5 346 970,00
6	7770	3	3	92,4	72 847,00	6 732 063,00
7	1389	7	3	93,1	72 847,00	6 782 056,00
8	1833	2	13	67,1	72 954,00	4 895 213,00
9	379	4	5	137,4	71 969,00	9 889 547,00
10	953	3	20	96,2	89 906,00	7 783 157,00
11	838	2	12	67,1	72 954,00	4 895 213,00

Итого:

71 883 768,00

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

С уважением,
Главный директор
ООО «РосЭкспертОценка»

Александр Сергеев



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	13
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ	18
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	30
4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	36
5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	42
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
7.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	46
7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	49
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	50
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	52

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	66
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	66
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	67

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 рыночной стоимости недвижимого имущества, нежилых помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Есенина д.1, корпус 1. Лит. А. (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку) и квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 (перечень квартир – в приложении 2 к заданию на оценку).

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

Рыночная стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 19 мая 2017 года составляет: 29 214 510,00 (Двадцать девять миллионов двести четыриадцать тысяч пятьсот десять) рублей по нежилым помещениям и 71 083 768,00 (Семьдесят один миллион восемьдесят три тысячи семьсот шестьдесят восемь) рублей по квартирам.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества, нежилых помещений и квартир, по состоянию на 19 мая 2017 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 – недвижимое имущество, нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Есенина д.1, корпус 1. Лит. А. (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку) и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 (перечень квартир – в приложении 2 к заданию на оценку).

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

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

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

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

Вид определяемой стоимости - рыночная.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 19 мая 2017 года.

Срок проведения оценки - с 11.05.2017 по 19.05.2017 года

Дата составления отчета – 25 мая 2017 года

Допущения и ограничения.

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

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

1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

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

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 г. в реестре за номером 2880.

ОГРН 1027810309328,

ИИН 7826685368,

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

Оценщик

Алексашин Сергей Степанович, 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.

Полис от 29.11.2016г. 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 01.12.2016г. по 30.11.2017г.

Оценщик осуществляет свою деятельность по месту нахождения ООО «РосЭкспертОценка». Копии вышеперечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. Стаж работы с 2011 года. Оценщик является сотрудником Общества с ограниченной Ответственностью «РосЭкспертОценка». Исполнителем настоящей оценки является Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (сокращение 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 № 0617 РЛ 0000009 от 10 мая 2016 года, период страхования: с 16.05.2017 г. по 15.05.2018 г.).

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

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

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

СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, его осмотр, интервьюирование специалистов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, анализ документации, предоставленной Заказчиком.

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

№ п/п.	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки <ul style="list-style-type: none"> - Масштабные характеристики - Характеристики местоположения объекта - Физическое состояние объекта - Информация о собственнике - Сведения о наличии/отсутствии обременения 	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
2	Информация об общекономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли, http://www.economy.gov.ru/ Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга http://www.cedip.spb.ru Материалы информационных агентств АК&М, Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертиза группы», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бекар-консалтинг — Агентство недвижимости «Бекар»
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка недвижимости (земельных участков) Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александра Недвижимость», «Бекар», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.cip.ru , www.estate.spb.ru , www.emls.ru и др.

1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Свидетельства о государственной регистрации права №№:

- 78 А3 686 717 от 30.12.2014 (кв.1703)
- 78 А3 686 707 от 30.12.2014 (кв.933)
- 78 А3 686 471 от 30.12.2014 (77н)
- 78 А3 686 869 от 30.12.2014 (кв.1770)
- 78 А3 686 290 от 30.12.2014 (174н)
- 78 А3 686 473 от 30.12.2014 (106н)

78 А3 686 708 от 30.12.2014 (кв.1889)
78 А3 686 719 от 30.12.2014 (кв.1953)
78 А3 686 474 от 30.12.2014 (150н)
78 А3 686 839 от 30.12.2014 (кв.1938)
А3 686 841 от 30.12.2014 (кв.1198)
А3 686 703 от 30.12.2014 (кв.790)
78 А3 686 838 от 30.12.2014 (кв.666)

78 А3 686 843 от 30.12.2014 (кв.964)

78 А3 686 845 от 30.12.2014 (кв.539)

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 проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями 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 рыночная стоимость имущества.

Рыночная стоимость в контексте Федерального стандарта оценки (ФСО №2) определяется следующим образом:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме

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

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

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.

2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Правоустанавливающими документами являются свидетельства о праве собственности:

Свидетельства о государственной регистрации права №№:

78 А3 686 717 от 30.12.2014 (кв.1703)

78 А3 686 707 от 30.12.2014 (кв.933)

78 А3 686 471 от 30.12.2014 (77н)

78 А3 686 869 от 30.12.2014 (кв.1770)

78 А3 686 290 от 30.12.2014 (174н)

78 А3 686 473 от 30.12.2014 (106н)

78 А3 686 708 от 30.12.2014 (кв.1889)

78 А3 686 719 от 30.12.2014 (кв.1953)

78 А3 686 474 от 30.12.2014 (150н)

78 А3 686 839 от 30.12.2014 (кв.1938)

А3 686 841 от 30.12.2014 (кв.1198)

А3 686 703 от 30.12.2014 (кв.790)

78 А3 686 838 от 30.12.2014 (кв.666)

78 А3 686 843 от 30.12.2014 (кв.964)

78 А3 686 845 от 30.12.2014 (кв.539)

2.2. Юридическое описание объекта

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

Более подробная информация по жилым помещениям приведена в таблицах

Приложение 2 к Заданию на оценку от 11.05.2017

Объект: г. Санкт-Петербург, ул. Есенина, д.1, корп.1

№№	номер ПИБ	комн.	этаж	Площадь ПИБ	право собственности
1	666	3	3	101,6	30.12.2014
2	790	2	20	72,3	30.12.2014
3	964	3	3	93,9	30.12.2014
4	1198	2	19	71,9	30.12.2014
5	1703	2	4	73,4	30.12.2014
6	1770	3	3	92,4	30.12.2014
7	1889	3	3	93,1	30.12.2014
8	1953	2	15	67,1	30.12.2014
9	539	4	5	137,4	30.12.2014
10	933	3	20	96,2	30.12.2014
11	1938	2	12	67,1	30.12.2014

Нежилые помещения

№№	Номер ПИБ	Этаж	Площадь ПИБ	Право собственности
1	77Н	Подвал-1	114,5	30.12.2014
2	106Н	Подвал-1	71,8	30.12.2014
3	150Н	Подвал-1	102,5	30.12.2014
4	174Н	Подвал-1	108,7	30.12.2014

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

По данным информационного портала <http://www.viborgsky.ru/> Выборгский район разделен на восемь муниципальных образований: Сампсониевское, Светлановское, (на территории которого расположен Объект оценки), Парнас, Сосновское, Шувалове - Озерки, муниципальный округ № 15, поселки Парголово и Левашово.

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

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

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

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

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

Инвестиционная привлекательность. В соответствии с данными Интернет портала www.adventure-world.ru, кварталы, расположенные от улицы Новороссийской до Северного проспекта, - это наиболее ценная территория в Выборгском районе. Особую привлекательность этому району придает на северо-востоке парк «Сосновка». Своего рода «градообразующим» предприятием этой территории стали НИИ по передаче электроэнергии постоянным током высокого напряжения

(НИИПТ) и Радиевый институт им. В.Г.Хлопина. Вокруг них стали застраивать целые кварталы для работников институтов. Начало этому было положено в 1940-х и наиболее активно осуществлялось в 1960-х годах. Самые первые постройки - это так называемые коттеджи в районе мототрека. Кроме них, на территории микрорайона, у Светлановской площади расположено объединение «Светлана».

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

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

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

Выводы:

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

Важным преимуществом района является большое количество рекреационных зон, парков, садов, скверов, бульваров. Основным можно считать парк «Сосновка». В Выборгском районе также хорошо развита социальная инфраструктура: много детских садов, школ, медицинских учреждений. Большое количество торговых и развлекательных комплексов, многие из которых имеют общегородское значение. В целом в Выборгском районе в настоящее время продолжается активное строительство. Изменение статуса некоторых крупных территорий (перевод с/х земель в городские, реконструкция и развитие территорий крупных предприятий и др.), определили новые направления развития района и его застройки.

2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

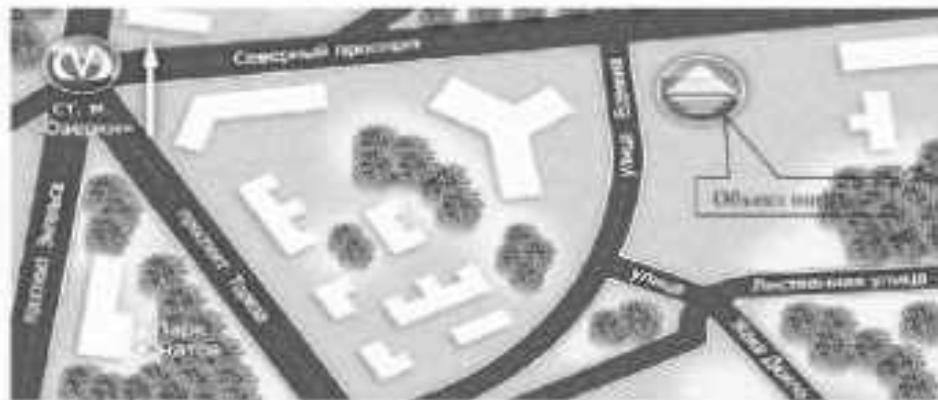


рис. №1



рис. №2

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

Расстояния до остановок общественного транспорта

Метро «ОЗЕРКИ»

932 м

Маршрутное такси, автобус

около 50-100 м

Ж/д платформа «Озерки»

1830 м

Ж/д платформа «Удельная»

1730 м

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

При написании раздела использована информация сайта Министерства экономического развития Российской Федерации (Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-декабре 2016 года»)

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

Представленные в таблице данные свидетельствуют о замедлении роста российской экономики за январь – декабрь 2016 года. ВВП с исключением сезонного и календарного факторов ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговли и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. Объем ВВП России за 2016г., по первой оценке, составил в текущих ценах 85880,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 99,8%. Индекс-дефлятор ВВП за 2016г. по отношению к ценам 2015г. составил 103,4%.

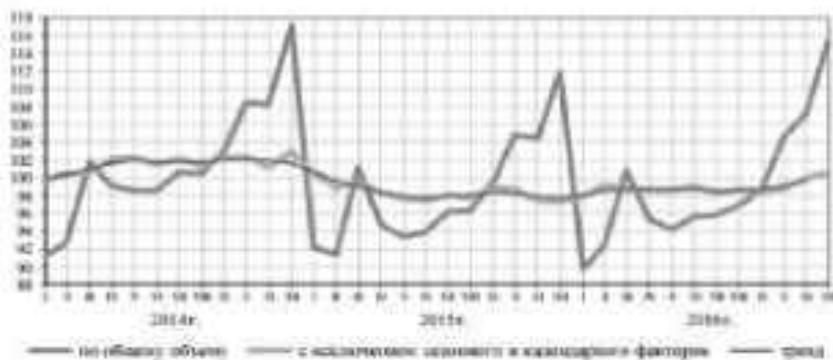
Следует также отметить, что замедление потребительской активности населения в связи со снижением уровня реальной заработной платы и реальных располагаемых денежных доходов населения является не менее существенной причиной сокращения объемов ВВП. Объемы работ по виду деятельности «Строительство» за рассматриваемый период также показывают негативную динамику. Средняя цена на нефть в апреле показала умеренный рост с 36,4 до 39,3 долл. США за баррель, что является положительным фактором постепенного улучшения социально-экономического положения в России. С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В отраслих инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Хотя ситуация постепенно меняется в положительную сторону, но темпы изменений носят медленный, нестабильный характер. Избыточная зависимость от внешних факторов - курса рубля

относительно доллара США и евро, а также средних цен на нефть продолжает негативно воздействовать экономическую ситуацию в целом в России и в частности на сектор строительства и недвижимости. Таким образом, следствием общего замедления темпов экономического роста и объемов инвестиций в основной капитал может стать падение объемов спроса и предложения на рынке недвижимости при снижении потоков доходов производственные предприятия вынуждены сокращать инвестиции в приобретение и строительство производственных, складских, офисных зданий. В перспективе уменьшение объемов инвестиций означает уменьшение доходов населения, сокращение рабочих мест и, следовательно, уменьшение объемов платежеспособного спроса, что отрицательно сказывается на рынках жилой, торговой, гостиничной, офисной недвижимости.

При написании раздела использована информация Федеральной службы государственной статистики (Росстат) (документ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-декабре 2016 года»).

Производство товаров и услуг. Объем ВВП России за 2016г., по первой оценке, составил в текущих ценах 85880,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 99,8%. Индекс-дефлятор ВВП за 2016г. по отношению к ценам 2015г. составил 103,4%. Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2016г. по сравнению с 2015г. составил 100,4%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 100,4%. Индекс промышленного производства в 2016г. по сравнению с 2015г. составил 101,1%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,2%.



Индексы промышленного производства, в % к среднемесячному значению 2013 г.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в 2016г. по сравнению с 2015г. составил 102,5%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,9%.

По данным обследования деловой активности в январе 2017 г., в котором приняли участие 230 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-1%).

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 100,1%, в декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 102,6%.

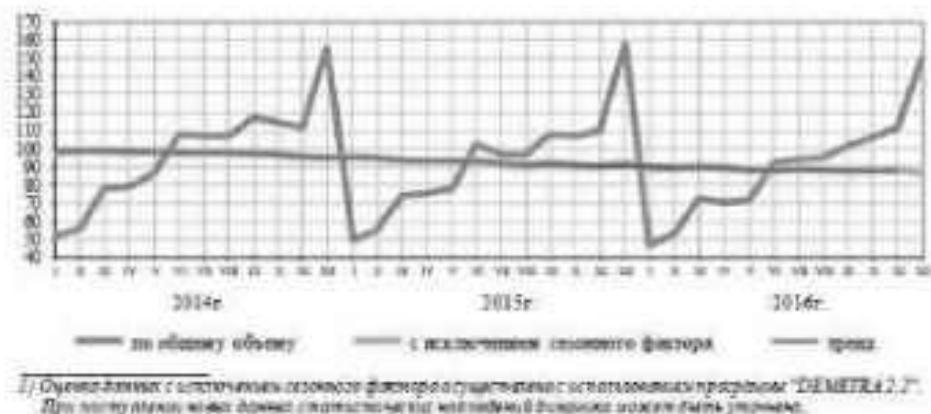
По данным обследования деловой активности в январе 2017 г., в котором приняли участие 2203 организации обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-3%).

Производство машин и оборудования. Индекс производства машин и оборудования в 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 103,8%, в декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 109,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" в 2016 г. по сравнению с 2015 г. составил 101,5%, в декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 105,5%.

Сельское хозяйство. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2016 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5626 млрд. рублей, в декабре 2016 г. - 230,1 млрд. рублей.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2016 г. составил 6184,4 млрд. рублей, или 95,7% (в сопоставимых ценах) к уровню 2015 г., в декабре 2016 г. - 890,3 млрд. рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.



Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в % к среднемесячному значению 2013 г.

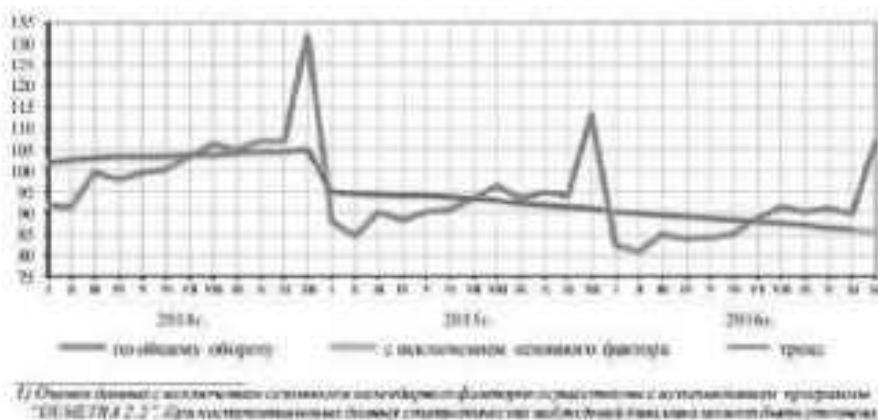
Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2016 г. зданий 93,9% составляют здания жилого назначения.

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2016 г. (с уточнениями на 1 января 2017 г.), выделены ассигнования в размере 642,8 млрд. рублей, из них из федерального бюджета - 619,6 млрд. рублей

на строительство 1745 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 496 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 496 объектов, намеченные к вводу в 2016 г., введено в эксплуатацию 159 объектов, из них 126 - на полную мощность, 33 объекта - частично.

В 2016 г. организациями всех форм собственности построено 1156,5 тыс. новых квартир, что на 1,1% меньше, чем в 2015 году. В декабре 2016 г. построено 262,8 тыс. квартир.

Розничная торговля. Оборот розничной торговли в 2016 г. составил 28137,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,8% к 2015 г., в декабре 2016 г. - 2899,2 млрд. рублей, или 94,1% к соответствующему периоду предыдущего года.



Динамика оборота розничной торговли, в % к среднемесячному значению 2013 г.

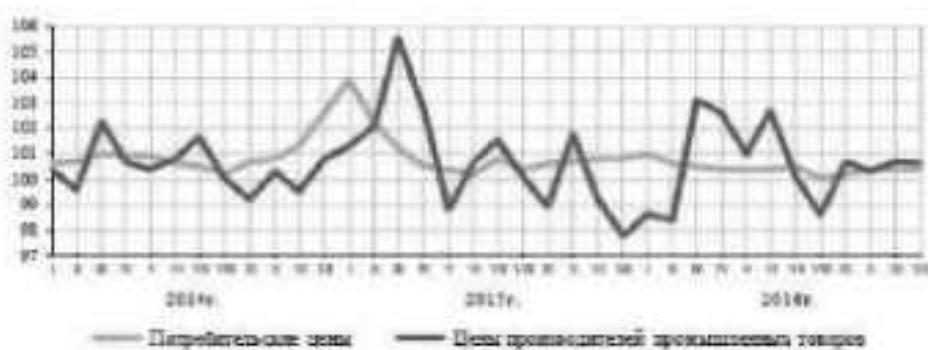
В 2016 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7%, непродовольственных товаров - 51,3% (в 2015 г. - 48,7% и 51,3% соответственно), в декабре 2016 г. - 48,5% и 51,5% (в декабре 2015 г. - 48,8% и 51,2% соответственно). Оборот общественного питания в 2016 г. составил 1333,7 млрд. рублей, или 96,2% (в сопоставимых ценах) к 2015 г., в декабре 2016 г. - 133,4 млрд. рублей, или 94,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Рынок платных услуг населению В 2016 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 8377,8 млрд. рублей, в декабре 2016 г. - на 764,0 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в 2016 г. составил 21,4% против 20,7% в 2015 г., в декабре 2016 г. - 19,5% против 18,8% в декабре 2015 года.

Внешняя торговля. Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России [1] (по методологии платежного баланса), в ноябре 2016 г. составил (в фактически действовавших ценах) 44,2 млрд. долларов США (2842,1 млрд. рублей), в том числе экспорт - 26,6 млрд. долларов (1715,1 млрд. Рублей), импорт - 17,5 млрд. Долларов (1127,0 млрд. Рублей). Сальдо торгового баланса в ноябре 2016 г. сложилось положительное, 9,1 млрд. Долларов (в ноябре 2015 г. - положительное, 8,9 млрд. Долларов). В ноябре 2016 г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 38,5 млрд. Долларов США (2475,2 млрд. Рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2015 г. увеличился на 6,2%, с государствами-участниками СНГ - 5,7

млрд. долларов США (366,9 млрд. Рублей) и увеличился на 0,8%. Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹, в ноябре 2016г. составил 43,6 млрд. Долларов США. Экспорт составил 27,0 млрд. Долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 23,5 млрд. Долларов, в государства-участники СНГ - 3,5 млрд. Долларов. Импорт составил 16,6 млрд. Долларов. Мировая цена на нефть (Юралс) в декабре 2016г. составила 380,2 доллара США за тонну (52,1 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она выросла на 18,7%.

Потребительские цены. В декабре 2016г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,3%



ИПЦ и Индексы производителей промышленных товаров, в % к среднемесячному значению 2013

г.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2016 г. составил 100,3%, с начала года - 106,0% (в декабре 2015 г. - 100,6%, с начала года - 113,7%). В декабре 2016 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,6% (в декабре 2015 г. - на 1,2%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2016 г. увеличились на 0,3% (в декабре 2015 г. - на 0,4%). Цены и тарифы на услуги в декабре 2016 г. увеличились на 0,3% (в декабре 2015 г. - на 0,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2016 г. составила 14212,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 6,1%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце декабря 2016 г. составила 20714,7 рубля и за месяц выросла на 0,3% (с начала года - на 8,2%), в Санкт-Петербурге - 15577,9 рубля и увеличилась на 0,4% (с начала года - на 7,1%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2016 г. составила 3701,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,9% (с начала года - на 3,5%).

В IV квартале 2016 г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 99,7% и 99,5%.

На первичном рынке жилья цены на квартиры улучшенного качества снизились на 0,6%, на квартиры среднего качества (типовые) - на 0,1%. При этом элитные квартиры стали дороже на 0,3%. На вторичном рынке квартиры низкого качества подешевели на 1,3%, на квартиры улучшенного качества - на 0,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в декабре 2016 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,6%, в том числе в добыче полезных ископаемых - 97,0%, в обрабатывающих производствах - 101,7%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 100,8%.

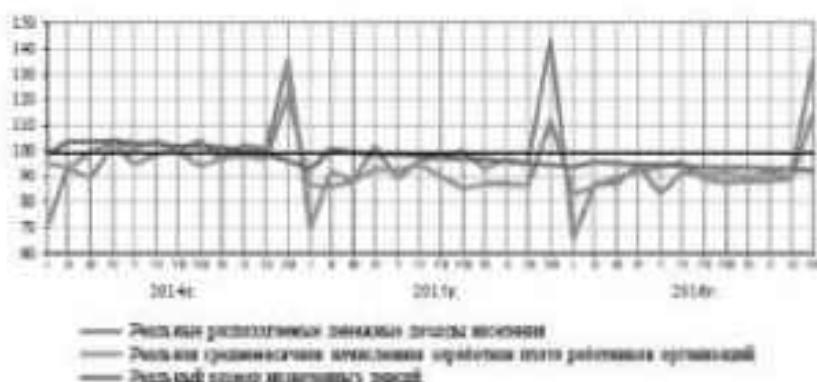
В декабре 2016 г. индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, по предварительным данным, составил 101,6%, в том числе в растениеводстве - 100,9%, в животноводстве - 102,0%.

Федеральный бюджет. Объем доходов федерального бюджета в январе-ноябре 2016 г. составил 85,5% от прогнозируемого на 2016 г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2016 год" (с учетом Федерального закона от 22.11.2016 г. № 397-ФЗ). Дефицит федерального бюджета в январе-ноябре 2016 г. сложился в сумме 1733,6 млрд. рублей.

Финансовые результаты деятельности организаций. В январе-ноябре 2016 г., по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил +10023,8 млрд. рублей (37,4 тыс. организаций получили прибыль в размере 11282,9 млрд. рублей, 14,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 1259,1 млрд. рублей).

В январе-ноябре 2016 г., по оперативным данным, доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизилась на 1,4 процентного пункта и составила 27,9%.

Уровень жизни населения. В 2016 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 54118,5 млрд. рублей и увеличился на 1,1% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средства на покупку товаров и оплату услуг 39221,7 млрд. Рублей, что на 3,2% больше, чем в 2015 году. Сбережения населения за этот период составили 8904,8 млрд. Рублей и снизились на 8,6% по сравнению с предыдущим годом.



Динамика основных показателей реальных доходов населения, в % к среднемесячному значению 2013 г.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в 2016г. по сравнению с 2015г. снизились на 5,9%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 6,1%.

В декабре 2016г. денежные доходы населения сложились в сумме 6775,2 млрд. Рублей и снизились по сравнению с декабрем 2015г. на 0,4%, денежные расходы населения составили 6367,4 млрд. Рублей и снизились на 0,3%. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 407,8 млрд. Рублей. В структуре денежных доходов населения в IV квартале 2016г. по сравнению с соответствующим периодом 2015г. возросла доля социальных выплат при снижении оплаты труда (включая скрытую заработную плату), доходов от предпринимательской деятельности и доходов от собственности.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в декабре 2016г. составила 76,9 млн. Человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,8 млн. Человек, или 94,7% рабочей силы были заняты в экономике и 4,1 млн. Человек (5,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В государственных учреждениях службы занятости населения зарегистрировано в качестве безработных 0,9 млн. Человек.

Безработица. В декабре 2016г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,1 млн. Человек классифицировались как безработные (в соответствии с методологией МОТ). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 0,9 млн. Человек, в том числе 0,8 млн. Человек получали пособие по безработице.

Уровень безработицы в декабре 2016г. составил 5,3% (без исключения сезонного фактора).

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2016г. составила 146,8 млн. Человек. С начала года число жителей России возросло на 259,6 тыс. Человек, или на 0,18% (на соответствующую дату предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 239,4 тыс. Человек, или на 0,16%). Увеличение численности населения за январь-ноябрь 2016г. сложилось за счет естественного и миграционного приростов. При этом миграционный прирост составил 92,9% от общего прироста населения.

В январе-ноябре 2016г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 72 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 75 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2016г. число родившихся превысило число умерших на 1,1% (в январе-ноябре 2015г. число родившихся превысило число умерших на 1,4%). При этом в 44 субъектах Российской Федерации наблюдается превышение числа умерших над числом родившихся, из них в 9 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,7 раза.

За январь-ноябрь 2016г. число мигрантов, переселяющихся в пределах России, увеличилось на 6,5

тыс. Человек, или на 0,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России увеличился на 26,1 тыс. Человек, или на 12,1% в результате сокращения числа выбывших из Российской Федерации. Число выбывших уменьшилось на 45,0 тыс. Человек, или на 13,8%, в том числе за счет эмигрантов в государства-участники СНГ на 45,2 тыс. Человек, или на 16,3%; число прибывших из-за пределов России также сократилось на 18,9 тыс. Человек, или на 3,5%, в том числе из государств-участников СНГ на 19,0 тыс. Человек, или на 3,9%.

В январе-ноябре 2016г. в обмене населением со странами-участниками СНГ в целом отмечается увеличение миграционного прироста. Наибольший прирост наблюдается в миграционном обмене с Таджикистаном (в 2,8 раза по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года), Киргизией (в 1,3 раза), Казахстаном (на 6,9%). Миграционный отток, сложившийся в 2015г. с Узбекистаном, сменился приростом населения.

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 г³
2. «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», 06.05.2016 г⁴.

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.

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

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ) следующего года, %	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	
ВВП % 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	101,6	
Индекс промышленного	102,3	102,0	102,3	102,3	102,3	102,5	102,7	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,8	101,8	

³ По данным http://economy.gov.ru/epc/wcom/consist_2030_21072913.doc

⁴ По данным <http://economy.gov.ru/minac/about/structureidpMastp/20160506>

Индикатор	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
производства в % к пред. году																
Темп роста реальной заработной платы, %	103,8	104,3	105,5	106,4	106,6	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	102,4	102,4	102,3	102,3	101,9	

В краткосрочной перспективе (2017-2019 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.

«Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» разработаны, исходя из задач и приоритетов, намеченных в указах и послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 4 декабря 2014 г., с учетом итогов развития российской экономики в 2014 году и в январе-апреле 2015 г., а также тенденций мирового экономического развития и внешнеэкономической конъюнктуры.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе двух вариантов - базовый сценарий (вариант 1) и оптимистичный сценарий (вариант 2).

- **Базовый сценарий (вариант 1)** характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства. Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/бар. в 2016 – 2019 годах. В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет спрессованная динамика потребительского спроса. На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % в 2019 году. Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты. В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса. В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 – 2019 гг. во всех вариантах прогноза. Сокращение нефтегазовых доходов потребует активизации работы по повышению эффективности государственных расходов. В связи с этим задачу ежегодного сокращения расходов федерального бюджета не менее чем на 5 % в реальном выражении за счет неэффективных затрат предлагается распространить на период 2018 и 2019 годов. Кроме того, с целью не увеличения налоговой нагрузки на экономику и возможного сохранения средств

бюджетных фондов необходима дополнительная мобилизация всех возможных ресурсов – привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

- **Консервативный сценарий (вариант 2)** рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 года. В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения. В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента. За счет более низкой цены на нефть в консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 года потребуется сокращение расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.
- **Целевой сценарий (вариант 3)** ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса. Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования. Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начали реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году. В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017 – 2019 годы. Поэтому далее для целей оценки рассматривались показатели именно базового варианта прогноза (вариант 1).

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015-2019 гг. (вариант 1)

Индикатор	2015	2016	2017	2018	2019
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	12,9%	6,5%	4,9%	4,5%	4,0%
ВВП в% к предыдущему году	96,3%	99,8%	100,8%	101,8%	102,2%
Индекс промышленного производства в% к пред. году	96,6%	100,0%	101,1%	101,7%	102,1%
Темп роста реальной заработной платы, %	90,7%	98,5%	101,2%	101,3%	101,3%

Таким образом, на фоне негативных тенденций в экономике, а также продолжающейся геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины прогнозы развития экономики России показывают существенное снижение макроэкономических показателей в 2015-2016 гг.

Выходы:

- В ноябре мировая конъюнктура осталась благоприятной. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Докодность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный выбой долларовой ликвидности создает определенное давление. Рынок углеводородов поддерживается соглашением нефтедобывающих стран ОПЕК и вне ОПЕК о сокращении уровней добычи, но восстановительная динамика цен на металлы замедлилась. В секторе промышленности улучшились опережающие индикаторы – РМП индексы.
- Ситуация с инвестиционным спросом остается в русле негативных тенденций, хотя в последние месяцы и наметились первые признаки стабилизации. В строительном секторе наблюдается слабая тенденция восстановления: в ноябре динамика объема работ по виду деятельности «Строительство» наизутила с ноября 2013 года.
- Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44% (в октябре – 0,43 процента). В секторе выражении инфляции продолжает стабильно снижаться с июля текущего года – с 7,5% в июне до 5,8% в ноябре. С начала года прирост потребительских цен сохраняется на минимальных уровнях. За период с января по 12 декабря 2016 г. инфляция составила 5,2%, годом ранее – 12,5 процента. Это является большим успехом в борьбе с инфляцией. По итогам 2016 года потребительская инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составит 5,6%, что несколько ниже, чем в официальном прогнозе, в результате более сильного укрепления рубля и сохраняющегося низкого потребительского спроса.
- В ноябре реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении четвертый месяц подряд. Данные с устранением сезонности с сентября текущего года показывают примерно нулевую динамику реальной заработной платы. Минэкономразвития России ожидает, что на фоне замедления инфляции, реальная заработная плата будет демонстрировать положительную динамику до конца года. В результате, в целом за 2016 г. ее рост может составить 0,5%.
- В ноябре Совет директоров Банка России не проводил заседаний по вопросу изменения ключевой ставки, а на заседании 16 декабря 2016 года принял решение о ее сохранении на уровне 10,0% годовых.
- За 11 месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,6% г/г. Основными факторами роста экономики являются улучшение ситуации в промышленности, спотовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса дефлятора за счет роста экспортных цен. Отрицательный вклад внесла разогнанная торговля.
- На фоне негативных тенденций в экономике, а также продолжающейся геополитической

напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины. Прогнозы развития экономики России показывают существенное снижение макроэкономических показателей в 2015-2016 гг.

- Хотя ситуация в экономике России постепенно меняется в положительную сторону, темпы изменений носят медленный, нестабильный характер. Избыточная зависимость от внешних факторов - курса рубля относительно доллара США и евро, а также средних цен на нефть продолжает негативно воздействовать экономическую ситуацию в целом в России в частности на сектор строительства и недвижимости. Таким образом, следствием общего замедления темпов экономического роста и объемов инвестиций в основной капитал может стать падение объемов спроса и предложения на рынке недвижимости: при снижении потоков доходов производственные предприятия вынуждены сокращать инвестиции в приобретение и строительство производственных, складских, офисных зданий.
- Снижение покупательской способности предприятий и организаций может привести к стагнации или некоторому падению цен на рынке коммерческой и жилой недвижимости. Тем не менее, необходимо отметить, что общие макроэкономические ожидания предприятий и населения за 2016 год остаются положительными, социально-экономическая ситуация в стране относительно стабильная, а влияние макроэкономических факторов на рынки недвижимости существенно дифференцируется в зависимости от региона страны, уровня предпринимательской уверенности и доходов населения.

3.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

При написании раздела использована информация Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (КЭПиСП) - «Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-декабрь 2016 года» (<http://cedip.gov.spb.ru>)

Санкт-Петербург расположен на северо-западе Российской Федерации, в пределах Прибалтийской низменности. Координаты центра: 59°57' с. ш. 30°19' в. д. (G) (O) (Я). Занимая прилегающее к устью реки Невы побережье Невской губы Финского залива и многочисленные острова Невской дельты, город протянулся с северо-запада на юго-восток на 90 км. Высота города над уровнем моря по районам: центр — 1—5 м, север — 5—30 м, юг и юго-запад — 5—22 м. Самое высокое место в черте города — Дудергофские высоты в районе Красного Села с максимальной высотой 176 м. На территории города находится нулевая отметка системы отсчета высот и глубин, служащая исходным пунктом для нивелирных сетей нескольких государств. Часовой пояс Санкт-Петербурга — UTC+3 (московское время).

Основные итоги социально-экономического развития за январь-декабрь 2016 года

Наименование показателя	Июль-август 2016	В % к январю-июль 2015
Оборот организаций (в действительной цене), тыс. руб.	10568,7	103,2
Оборот организаций в сфере образования, тыс. руб.	343	112,2
Оборот организаций в сфере здравоохранения, народ. здрав.	87,3	104,3
Индекс производительности производства, %	-	103,8
Объем отгруженной продукции обрабатывающей промышленности (в действительной цене), тыс. руб.	2340,2	106,5
Оборот земельной политики, тыс. руб.	1215,8	96,3
Оборот земельной политики, тыс. руб.	4546,7	122,6
Оборот общественного питания, тыс. руб.	85,3	105,6
Объем платных услуг народного, народ. здрав.	417	95,6
Объем работ по видам деятельности «Городской туризм», тыс. руб.	406,3	100,7
Население в действие юридич. лиц, тыс. чл. н.	3116,1	102,6
Объем услуг организаций транспорта, народ. здрав.	433,0	106,2
Объем услуг связи, тыс. руб.	423,0	103
Индекс потребительской цен., % сентябрь 2016 к августу 2015 года	105,2	-
Среднемесячные денежные доходы населения, руб. сентябрь-октябрь 2016	388818	-
Реальный денежный доход населения, % сентябрь-октябрь 2016	-	96,9
Нормативная средняя начисленная заробитческая плата личной работников, руб. сентябрь 2016	47192	110,3
Нормативная средняя начисленная заробитческая плата личной работников, % (сентябрь-октябрь 2016)	-	104,9
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, тыс. руб.	476,7	108,3
Число участников организаций, чл. (январь-октябрь 2016)	409	95,1
Сальдированный финансовый результат организаций, тыс. руб. (январь-октябрь 2016)	702	129,8
Объем инвестиций в основной капитал организаций за счет всех источников финансирования, тыс. руб. (январь-октябрь 2016)	346,7	101,2
Внешнеторговый оборот, тыс. долл. США (январь-октябрь 2016)	26,2	91,6
Импорт экспорт, США	83,3	97,8
Экспорт экспорт, США	83,3	101

Валовой региональный продукт (ВРП)1 Санкт-Петербурга в 2014 году составил 2652,1 млрд руб. Индекс физического объема ВРП в 2014 году в сопоставимых ценах к предыдущему году в Санкт-Петербурге составил 101%, что на 0,3 процентных пункта ниже темпа роста ВВП Российской Федерации 101,3%.

Промышленность, инвестиции. Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-декабре 2016 года составил 103,9% к уровню января-декабря 2015 года. В обрабатывающих производствах рост составил 3,7%, объемы производства электроэнергии, газа и воды выросли на 5,5%. На общих итогах развития обрабатывающих производств положительно сказалось увеличение объемов выпуска продукции в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака (ИПП – 122,3%). В машиностроительном комплексе увеличился выпуск продукции в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (ИПП – 101,3% к предыдущему году). Рост в отрасли во многом обеспечен за счет увеличения выпуска продукции в производстве полупроводниковых приборов (в 2,8 раза), в производстве телевизионной и радиопередающей

аппаратуры, аппаратуры электросвязи (на 32,8%), в производстве медицинских изделий, включая хирургическое оборудование (на 16,7%).

Индекс цен производителей продукции обрабатывающих производств в декабре 2016 года составил 115,7% к декабрю 2015 года. Наиболее значительно возросли цены в следующих видах деятельности: целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность – на 120%, текстильное и швейное производство – на 37,6%.

Инвестиции. Инвестиции в основной капитал. В январе–сентябре 2016 года объем инвестиций в основной капитал составил 340,7 млрд рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня прошлого года (107,7%). В январе–сентябре 2016 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 225,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня прошлого года (96,1%). В структуре инвестиций в основной капитал преобладали инвестиции в машины, оборудование, инструмент, инвентарь – 48,4%. Удельный вес инвестиций в здания (кроме жилых) и сооружения составил 31,5%, земли – 16%, прочие – 4,1%. Доля инвестиций в обрабатывающие производства (24,8%) увеличилась по сравнению с прошлым годом (17,0%). Наибольшая доля инвестиций была направлена в производство транспортных средств и оборудования – 14,1% от общего объема. Рост инвестиций отмечен в следующих видах деятельности: финансовая деятельность – на 32,8%, гостиницы и рестораны – на 17,6%. В январе–сентябре 2016 года доля инвестиций из бюджетов всех уровней уменьшилась с 28 до 18,2% по сравнению с январем–сентябрем 2015 года. Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в ноябре 2016 года по сравнению с ноябрем 2015 года составил 105,2%.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в декабре 2016 года составил 125,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 3,7% ниже, чем в декабре 2015 года (к ноябрю 2016 года – 120,8%); в январе–декабре 2016 года – 1215,6 млрд рублей, что на 1,5% меньше, чем в январе–декабре 2015 года. За январь–декабрь 2016 года цены на продовольственные товары в Санкт-Петербурге выросли на 5,4% (за такой же период в 2015 году цены выросли на 14,6%). Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в декабре 2016 года уменьшился на 4,5% к соответствующему периоду предыдущего года (в декабре 2015 – рост на 0,4%), по непродовольственным товарам – уменьшился на 3,2% (в декабре 2015 – снижение на 15,3%). В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе–декабре 2016 года составил 35,6%, непродовольственных товаров – 64,4%, в январе–декабре 2015 года 35,9% и 64,1% соответственно. В 2015 году розничные торговые сети формировали в Санкт-Петербурге 52,8% общего объема оборота розничной торговли.

Оборот общественного питания в декабре 2016 года составил 6,1 млрд рублей, или 110% к декабрю 2015 года (к ноябрю 2016 года – 108,5%); в январе–декабре, соответственно, 65,3 млрд рублей (109%).

Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе–декабре 2016 года составил 417 млрд рублей – 99,6% к январю–декабрю 2015 года.

Строительство. В январе–декабре 2016 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 409,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,7% выше, чем в январе–декабре 2015 года. Жилищное строительство В 2016 году в Санкт-Петербурге планируется ввести в эксплуатацию 2900000 кв. м жилья. За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе–декабре 2016 года введено в эксплуатацию 3116,3 тыс. кв. м жилья, что составляет 102,8% от объема ввода жилой площади за аналогичный период 2015 года. Число домов, построенных населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков, составило 1119 ед. общей площадью 194,9 тыс. кв. м (6,3% от общего ввода). В 3 квартале 2016 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 95213 рублей, на вторичном – 90179 рублей.

Транспорт. Оборот организаций транспорта в январе–декабре 2016 года составил 613,6 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–декабрем 2015 года на 6,2%. Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе–декабре 2016 года составил 6,3 млн тонн, что на 13% больше, чем в январе–декабре 2015 года, грузооборот – 1376,6 млн тонно-км или 97,1% к уровню января–декабря 2015 года. Индекс тарифов на грузовые перевозки в декабре 2016 года составил 108,5% к декабрю 2015 года.

Связь. Общий объем услуг связи, оказанных организациями Санкт-Петербурга (включая субъекты малого предпринимательства), в январе–декабре 2016 года составил 126,5 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–декабрем 2015 года на 3%.

Бюджет Санкт-Петербурга. За январь–декабрь 2016 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 476663,8 млн рублей. Годовой уточненный план по доходам выполнен на 105,4%. Расходная часть бюджета Санкт-Петербурга за январь–декабрь 2016 года исполнена в сумме 496526,5 млн рублей, средний процент исполнения уточненных плановых назначений по бюджету Санкт-Петербурга составил 97,3%. Относительно января–декабрь прошлого года бюджетные расходы увеличились на 15%.

Демография. По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 декабря 2016 года составила 5272,9 тыс. человек и с начала года увеличилась на 47,2 тыс. человек или на 0,9%.

Рынок труда. В январе–декабре 2016 года по итогам обследований рабочей силы 49,8 тыс. человек или 1,6% экономически активного населения, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией МОТ). К концу декабря 2016 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 24,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан из них 11,8 тыс. человек имели статус безработного (из них женщины – 53,5%; молодежи в возрасте 16–29 лет – 14,9%, инвалидов – 14,3%), (в конце декабря 2015 года численность безработных составляла 13,5 тыс. человек). Уровень регистрируемой безработицы на конец декабря 2016 года составил 0,4% (на конец декабря 2015 года – 0,5%).

За отчетный период в Службе занятости зарегистрированы 120781 чел., обратившихся за содействием в поиске подходящей работы, из них: 94036 чел. – незанятые граждане, 697 чел. – иностранные граждане и лица без гражданства.

По данным Петростата по состоянию на 1 января 2017 года, суммарная задолженность по заработной плате составила 99,6 млн рублей. Объем задолженности по сравнению с началом декабря 2016 уменьшился в 1,5 раза, по сравнению с началом января 2016 года уменьшился в 7,6 раза.

Доходы населения. Средняя名义ная заработная плата, начисленная за январь-ноябрь 2016 года составила 47192 руб. (110,3% к уровню января-ноября 2015 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 102,9% к январю-ноябрю прошлого года, реальные денежные доходы населения – 96,9%, размер денежных доходов на душу населения в январе-ноябре 2016 года – 38818 руб.

Величина прожиточного минимума, установленная постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 9 ноября 2016 № 1018 «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и для основных социально-демографических групп населения в Санкт-Петербурге» за III квартал 2016 года составила 10449,5 руб.

Цены. Индекс потребительских цен в декабре 2016 года составил 105,2% к декабрю 2015 года (113,2% в аналогичном периоде прошлого года). Наибольший рост цен произошел на непродовольственные товары.

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в декабре 2016 года к декабрю 2015 года составил 105,4%. Стоимость минимального набора продуктов питания в ценах декабря 2016 года составила 4465,80 руб. в расчете на месяц, что на 0,9% выше, чем в ноябре 2016 года.

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в декабре 2016 года к декабрю 2015 года составил 106,1%. Индекс потребительских цен на платные услуги населению в декабре 2016 года к декабрю 2015 года составил 103,8%. В декабре т.г. индекс цен на автомобильный бензин составил 99,9% (с начала года – 103,1%). На автозаправочных станциях, где ведется наблюдение за изменением потребительских цен, стоимость одного литра бензина находилась в пределах: марки АИ-92 – от 34,50 до 36,29, марки АИ-95 – от 37,90 до 40,04 рублей.

Внешнеэкономическая деятельность. Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-сентябрь 2016 года составил 26,2 млрд долларов США. По сравнению с январем-сентябрем 2015 года товарооборот уменьшился на 0,4%. Доля экспорта во внешнеторговом обороте составила 42,2%, импорта – 57,8%.

Сальдо торгового баланса сложилось отрицательное в размере -4,1 млрд долларов (в январе-сентябре 2015 года – отрицательное в размере -3,7 млрд долларов). Санкт-Петербург осуществляет торговлю со 197 странами мира, «Тройка» лидеров не изменилась: Китай, Нидерланды, Германия, их суммарный удельный вес в товарообороте Санкт-Петербурга - 33,6 %.

Экспортные поставки в январе-сентябре 2016 года составили 11,1 млрд долларов США, что на 2,4% меньше, чем в январе-сентябре 2015 года. Положительная динамика в экспортных операциях наблюдается по продовольственным товарам +25,6%, древесине и целлюлозно-бумажным изделиям +25,2%, текстильным материалам и изделиям +19,6%. Отрицательная динамика отмечается по группе металлов, экспорт которых сократился в 2 раза к уровню января-сентября 2015 года. В экспорте организаций Санкт-Петербурга по товарной группе "минеральные продукты" на долю топливно-энергетических товаров приходилось 99,8%.

Импортные поставки в январе-сентябре 2016 года составили 15,2 млрд долларов США, что выше значения января-сентября 2015 года на 1%. Положительная динамика в импортных операциях наблюдается по продовольственным товарам +3,2%, древесине и целлюлозно-бумажным изделиям +6,9%, машинам, оборудованию, транспортным средствам +6,8%, металлам и изделиям из них +4,5%. Наибольшую долю в импорте составляют товарные группы машины, оборудование, транспортные средства и продовольственные товары 49% и 20% соответственно.

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-декабре 2016 года увеличился на 5,2% к уровню соответствующего периода 2015 года и составил 10568,7 млрд руб.; наибольший прирост отмечается по обороту гостиниц и ресторанов (+25,6%), в производстве электроэнергии, газа и воды (+19,5%), в организациях, предлагающих коммунальные, социальные и персональные услуги (+12,1%); по другим укрупненным видам экономической деятельности также наблюдается положительная динамика. - индекс промышленного производства (ИПП) в январе-декабре 2016 года составил 103,9% к уровню аналогичного периода прошлого года; положительные результаты работы обрабатывающей промышленности достигнуты за счет существенного прироста ИПП в производстве пищевых продуктов (122,3%), производстве неметаллических минеральных продуктов (111,8%), в химическом (103%) и целлюлозно-бумажном производстве (102%).
- По виду деятельности «строительство» в целом за период январь-декабрь 2016 темп роста объема работ составил 100,7% к уровню января-декабря 2015 года, несмотря на отрицательную динамику, наблюдавшую в отрасли по итогам IV квартала (месяц к месяцу). С начала года в городе введен в действие 3116,3 тыс. кв. м. жилья, что составляет 107,5% от запланированного в 2016 году объема ввода.
- Динамика на потребительском рынке характеризуется сдержанным спросом населения на товары и услуги, сохранившимся на уровне предыдущего года: оборот розничной торговли за январь-декабрь 2016 года составил 1215,6 млрд руб., или 98,5% к уровню соответствующего периода 2015 года. Объем платных услуг населению за январь-декабрь 2016 года составил 417 млрд руб., 99,6% к январю-декабрю прошлого года.
- Индекс потребительских цен в декабре 2016 года составил 105,2% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в декабре 2015 года (113,2% к декабрю 2014 года).
- За январь-декабрь 2016 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 476,7 млрд рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 105,4%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 108,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и

неналоговых доходов составил 109,1%.

- Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-сентябрь 2016 года составил 26,2 млрд долларов США. По сравнению с январем-сентябрём 2015 года товарооборот снизился на 0,4%.

4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ И ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.

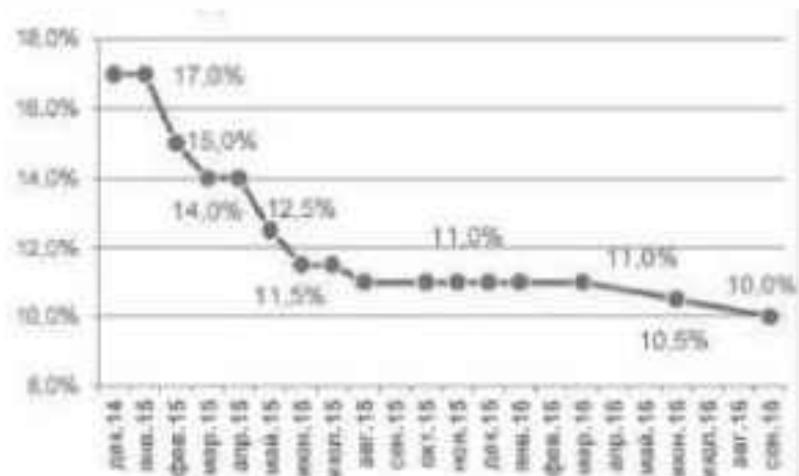
Наблюдающееся снижение инфляции обусловлено стабилизацией курса рубля в условиях более благоприятной, чем ожидалось ранее, внешнеэкономической конъюнктуры. На этом фоне экономика показывает признаки оживления: с весны 2016 г. улучшаются прогнозы МВФ по динамике ВВП России, активизировался бизнес - рост спроса на электроэнергию, объемов железнодорожных и контейнерных перевозок.

Для закрепления тенденции к устойчивому снижению инфляции, Банк России принял Годовой прогнозируемый темп роста ВРП за 2016 г. 100,5%. Текущий официальный уровень инфляции (январь - август 2016) 3,9 %. Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. - 61,4% (-6,2%).

Таблица 1

Свод основных показателей рынка

Годовой прогнозируемый темп роста ВРП за 2016 г.	100,5%
Текущий официальный уровень инфляции (январь - август 2016)	3,9 %
Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	-61,4% ▼
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 19.09.2016)	10,0% ▼
Текущий индекс промышленного производства (январь - август 2016)	103,2%
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+12,4% ▼
Инвестиции в основной капитал предприятий Санкт-Петербурга (январь - июнь 2016 г.)	205,1 млрд. руб.
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+13,3% ▼
Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга (январь - июнь 2016 г.)	16,2 млрд. USD
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	-1% ▼
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 3Q 2016 г.	55,4 млн. USD (4 456,1 млн. руб.)
Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость, % по сравнению с 2Q 2016 г.	+1,0% (+0,7% ▼)
Объем инвестиций в земельные участки за 3Q 2016 г.	36,0 млн. USD (4 910,8 млн. руб.)
Динамика объема инвестиций в земельные участки по сравнению с 2Q 2016 г.	+0% (-0,2% ▼)
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	11,0%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	-0%
• В сегменте торговой недвижимости	12%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	-0%
• В сегменте складской и производственной недвижимости	13,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	-0%

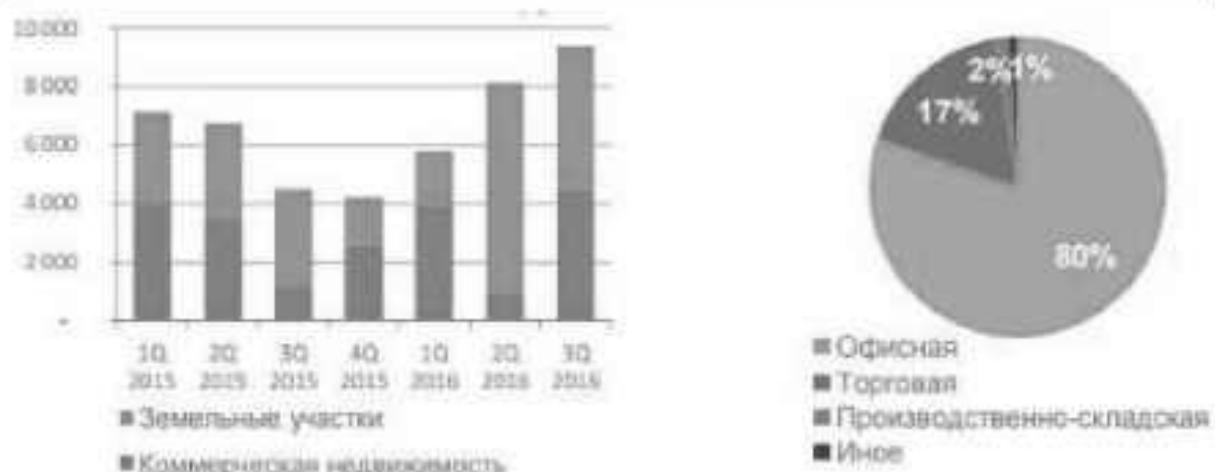


Динамика ключевой ставки

Индикаторы инвестиционного рынка

Общий объем инвестиций в недвижимое имущество Санкт-Петербурга в 3Q 2016 года составил 145,3 млн. USD (9 396,6 млн. руб.). По сравнению со 2Q 2016 года объем инвестиций увеличился на 15,5% как в долларовом, так и в рублевом эквиваленте. Существенный прирост объема сделок произошел в сегменте офисной недвижимости.

- Объем инвестиций в земельные участки составил около 76 млн. USD (4 910,5 млн. руб.), что составило 53% от общего объема инвестиций в 3Q 2016 года (-32% от рекордных показателей 2Q 2016 года). Текущий показатель превышает среднеквартальные объемы инвестиций в земельные участки за 2015-2016 гг. Наиболее крупная инвестиционная сделка - покупка УК «Альта» активов сети «Метрика» («Корпорация СБР»), включающих земельный банк (4 земельных участка), а также несколько объектов недвижимости. Кроме того, в 3Q 2016 года состоялись 3 сделки по покупке участков в центре города под жилищное строительство общим объемом 34,1 млн. USD (2 205 млн. руб.) компаниями «Эталон» и «Еврострой».
- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 3Q 2016 года составил 69,4 млн. USD (4 486,1 млн. руб.), что сопоставимо с результатом всего 1 полугодия. Самый значительный прирост произошел в офисном сегменте, объем сделок увеличился в 4 раза (+302%) по сравнению со 2Q 2016 года. Крупнейшей сделкой в офисном секторе стала покупка БЦ «Mezon Plaza» (35,0 тыс. кв. м) структурами «Газпрома» за 46,4 млн. USD (3,0 млрд. руб.). Торговый сегмент также продемонстрировал рост за счет покупки исторического объекта – Елисеевского магазина на Невском пр. бывшим арендатором за 740,0 млн. руб.



Объем инвестиций

В Санкт-Петербурге в 3Q 2016 г. весь объем инвестиций сформирован российским капиталом. Ставки капитализации по итогам отчетного периода не изменились: офисы - 11,5%, торговля - 12%, склады - 13,7%.

Структура коммерческой недвижимости



Динамика ставок капитализации

Итоги и прогнозы

Важнейшие влияющие факторы для российской экономики - курс рубля по отношению к доллару США и цены на нефть - стабилизировались на уровне - 47,52 USD за баррель и 65 руб./USD соответственно. В конце сентября страны-экспортеры нефти смогли договориться о заморозке объемов добычи сырья на текущих уровнях, что позволит стабилизировать цены на уровне \$50 за баррель. Однако, геополитическая обстановка остается нестабильной и окончательный прогноз зависит от решения ОПЕК по квотам по странам, которое будет принято 30 ноября 2016 г.

Снижение ключевой ставки Банком России оказалось ниже ожидаемого и не оказало влияния на стоимость кредитных ресурсов, которые остаются дорогими для большинства игроков рынка. По прогнозам ЦБ РФ, в 2017 году темпы роста кредитования останутся на уровне 2016 года, а именно

4-6% (против ожидаемых ранее 5-7%), оживление на рынке банковских кредитов может начаться не ранее 2018 года, когда кредитный портфель ЦБ может вырасти на 7-9%.

Таким образом, позитивные тенденции в сфере макроэкономики не привели к серьезному улучшению на рынке, а лишь помогли стабилизировать ситуацию и сформировать тенденции роста активности и оживления экономики. Роста экономики, по оценкам ЦБ, менее 1%, можно ожидать только в 2017 году (в рисковом сценарии заложено падение ВВП на 1-1,5%).

Динамика макроэкономических показателей 2016 г. (по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.)

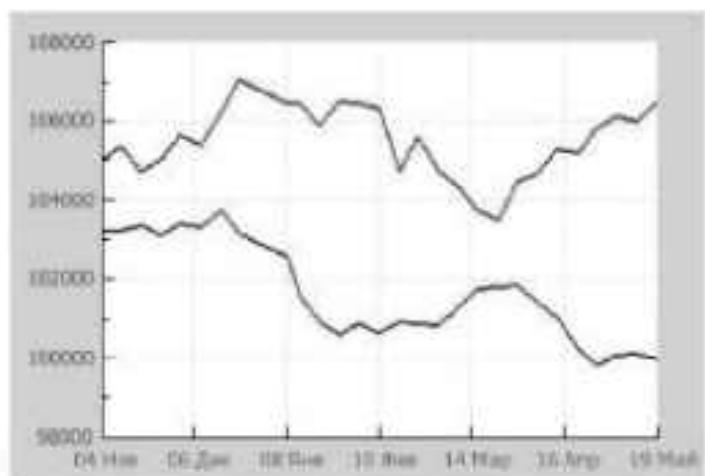
период		Финансовый показатель	Факт (январь)	Изменение	Коммерческая ставка	Изменение ставки по кредитам ипотечного производство	Изменение инвестиций в основной капитал	Инвестиционный объем Санкт-Петербурга
2015	4Q	факт	2 220 млрд. руб.	+2,1%	11%	+0,1%	240,5 млрд. руб.	343 млрд.3 (янв. - янв.)
		динамика	-2%	+53%	9%	-0,1%	-10,3%	-34,8%
2016	1Q	факт	2 220 млрд. руб.	+2,0% (янв. - янв.)	11%	+0,1% (янв. - янв.)	201,3 млрд. руб.	33,1 млрд.3 (янв. - янв.)
		динамика	-2%	+40%	9%	+11,0%	-17%	-33,9%
2016	2Q	факт	2 220 млрд. руб.	+0,0% (апр. - май)	10,5%	+0,2% (апр. - май)	84,3 млрд. руб. (янв. - март)	7,3 млрд.3 (янв. - март)
		динамика	-2%	+10%	-4,5%	+12,7%	-23%	+5%
2016	3Q	факт	2 220 млрд. руб.	+0,0% (июн. - июл.)	10,00%	+0,2% (июн. - июл.)	205,1 млрд. руб. (янв. - сентябрь)	10,9 млрд.3 (янв. - сентябрь)
		динамика	-2%	+11,4%	-4,3%	+12,8%	+1,7%	-1%

Итоги и прогнозы для рынка инвестиций Санкт-Петербурга

- Общий объем инвестиций в недвижимость показал незначительный рост на 8% по сравнению с 1-3Q 2015 г. и составил 348 млн. USD (23 млрд. руб.)
- Доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиций в России в 3Q 2016 г. составляет 4%.
- В 3 квартале объем вложений в земельные участки и в коммерческую недвижимость в Санкт-Петербурге фактически сравнялись и составили 52 и 48% соответственно.
- Весь объем инвестиций пришелся на российские источники капитала.
- Ставки капитализации остались на прежнем уровне. В 4Q 2016 г. ожидается закрытие сделок на сумму 39-54 млн. USD (2 500-3 500 млн. RUB), на земельные участки придется около 20-25%. Общий объем инвестиций Санкт-Петербурга по результатам 2016 года оценивается в 400 млн. USD (26 000 млн. RUB).

Движение рынков в 2016 г. (по сравнению с предыдущим кварталом)

квартал	Флаг объекта	объем обследованных и оцененных жилых и нежилых зданий в кв. м	Статистика жилых зданий в кв. м		
			официальная стоимость	оценочная стоимость	оценочная стоимость
1 кв	жилой	403,9 кв. м	24 кв. м	11,6%	12%
	нежилой	-11,2%	-8%	0%	0%
2 кв	жилой	62,8 кв. м	28,5 кв. м	11,8%	12%
	нежилой	-11,7%	-10%	0%	1,4%
3 кв	жилой	14,2 кв. м	11,5 кв. м	11,0%	12%
	нежилой	-7%	-6,8%	0%	0%
4 кв	жилой	90,4 кв. м	76 кв. м	11,8%	12%
	нежилой	-13,7%	-12,2%	0%	0%



Вторичный рынок

Индекс: руб./кв.м 106517,5

Изменение цен за указанный период составило: **1,43%**

Первичный рынок

Индекс: руб./кв.м 100010,3

Изменение цен за указанный период составило: **-3,1%**

Динамика средних цен предложения на рынке жилья Санкт-Петербурга (руб./кв.м):

Дата	Вторичный рынок жилья		Первичный рынок жилья	
	Индекс (руб./кв.м)	Темпы роста	Индекс (руб./кв.м)	Темпы роста
19.05.2017	106517,5	0,47%	100010,3	-0,11%
12.05.2017	106020,8	-0,13%	100118,3	0,02%
05.05.2017	106183,7	0,34%	100096,8	0,26%
29.04.2017	105802,5	0,89%	99841,9	-0,44%
21.04.2017	105183,9	-0,13%	100283,3	-0,73%
14.04.2017	105216,5	0,68%	101017,9	-0,44%
07.04.2017	104710,0	0,21%	101465,0	-0,41%
31.03.2017	104487,7	0,95%	101886,2	0,06%
24.03.2017	103505,9	-0,26%	101829,0	0,03%
17.03.2017	103765,1	-0,67%	101796,1	0,48%
10.03.2017	104358,2	-0,42%	101313,6	0,49%
03.03.2017	104801,3	-0,76%	100822,5	-0,08%

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 «недоулучшенной» или «сверхулучшенной».

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

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

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

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

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

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

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

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

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

Особенностью анализа наилучшего и наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов: участка земли как свободного; участка земли с улучшениями.

Учитывая задачу оценки - определение рыночной 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 СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с 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, сравнительный и доходный.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

7.1.ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного подхода к оценке лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется создание объекта равной полезности в приемлемые сроки.

Процедура оценки стоимости имущества с использованием затратного подхода включает в себя следующие этапы:

Расчет затрат на создание нового объекта, аналогичного оцениваемому, определение стоимости создания нового объекта.

Определение величины накопленного износа объекта оценки. Уменьшение стоимости создания нового объекта на сумму совокупного износа для получения его остаточной стоимости.

Стоимость создания нового объекта может быть определена двумя способами: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость создания точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как стоимость создания объекта эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

С теоретической точки зрения, определение стоимости создания нового объекта по методу замещения является более обоснованным (вероятность того, что потенциальному покупателю потребуется точная копия объекта оценки - очень мала). Однако в случае, когда характеристики объекта оценки полностью удовлетворяют современным требованиям рынка к подобному роду объектов, объект оценки имеет сравнительно небольшой срок эксплуатации, технологии создания (строительства) подобных объектов изменились незначительно, а материалы, использованные при создании объекта оценки, активно применяются и сейчас, наиболее рациональным является применение концепции восстановительной стоимости.

Косвенные издержки инвестора представляют собой все иные издержки связанные со строительством объекта оценки, не включенные в смету, в том числе комплекс затрат на проектные и изыскательские работы с учетом необходимых согласований.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за вложение своего капитала в строительство оцениваемого объекта, которая должна быть не ниже, чем доход от вложения средств в альтернативный проект.

Накопленный износ - это потеря стоимости вследствие ухудшения характеристик объекта оценки по сравнению с эталоном (новым объектом оценки).

В зависимости от причин, вызывающие потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости вследствие утраты объектом заданных потребительских свойств в результате действия естественных физических процессов или его неправильной эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей, в связи с несоответствием его функциональных характеристик текущим рыночным требованиям. К такому рода функциональным характеристикам могут быть отнесены: архитектурно-эстетические, объемно-планировочные, конструктивные решения, уровень благоустройства, безопасности, эргономичности, комфортности и т.д.

Внешний износ - это потеря стоимости, вызванная изменениями во внешней среде: социальных стандартах общества, законодательных условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановке и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта оценки, внешний - воздействием окружающей среды. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Внешний износ всегда носит неустранимый характер. При этом критерием устранимости износа является условие превышения добавочной

стоимости, вызванной улучшением характеристик объекта в результате устранения износа, над затратами на его устранение.

Особенностью применения затратного подхода к оценке стоимости объектов недвижимого имущества является необходимость учета стоимости земельного участка (вклада фактора местоположения) как неотъемлемой составляющей объекта недвижимости.

Основными методами оценки рыночной стоимости земли является метод сравнения продаж, метод соотнесения (распределения), метод застройки (разбивки, развития, освоения), метод остатка для земли.

Метод сравнения продаж основан на анализе операций с объектами аналогами и является наиболее предпочтительным при наличии необходимой для проведения анализа рыночной информации.

Метод распределения основан на предположении о том, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью строений. Такое соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наилучшее и наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста строений доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости увеличивается. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости и может применяться для оценки в условиях недостаточного количества информации о продаже свободных земельных участков.

Метод застройки (разбивки, развития, освоения) применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли, при этом внешние и внутренние улучшения участков, создаваемые при разбивке, обеспечивают условия для наилучшего и наиболее эффективного использования земли.

Метод остатка для земли предполагает, что стоимость застроенного земельного участка может быть определена как капитализированная стоимость (по ставке капитализации для земли) чистого операционного дохода, приходящегося на долю земельного участка. Данный метод наиболее применим, когда имеется достоверная информация о доходности объекта.

Основным недостатком данного метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

Метод выделения представляет собой разновидность метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа. Метод применяется при отсутствии свободных продаж земельных участков на рынке.

7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная

стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточно большое количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход неприменим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сопоставления, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия (время продажи), местоположение, физические характеристики.

Экономические характеристики, характер использования, компоненты не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, и является базой для остальных корректировок.

7.3.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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 недвижимости определяет ее рыночную стоимость как сумму остаточной стоимости (за вычетом накопленного износа) и стоимости земельного участка относящегося к объекту недвижимости. Подобно доходному и сравнительному 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 применен в оценке отдельно стоящих зданий. В случае оценки встроенных помещений применение затратного подхода не выглядит целесообразным, так как не соблюдается принцип замещения. Кроме того, затратный подход не учитывает текущего состояния рынка недвижимости.

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

Укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения;

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

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства.

Принимая во внимание вышесказанное, а также тот факт, что объект оценки представляет собой встроенные помещения нежилого назначения, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения методов затратного подхода для определения величины рыночной стоимости объекта оценки.

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

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным ввиду отсутствия рынка аренды объектов

сопоставимых с оцениваемым. Важно при этом физическое состояние нежилых помещений в составе Объекта оценки - отсутствие отделки помещений, функционирование систем коммуникаций и т.п. Оцениваемые объекты не пригодны к эксплуатации в текущем состоянии и требуют значительных финансовых вложений, направленных на их ремонт, а использование для расчета потенциального валового дохода рыночной арендной ставки для объектов со значительно лучшими физическими и техническими характеристиками или же прогнозирование дохода в предположении проведения ремонтных работ не является корректным. Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, Оценщик считает необходимым отказаться от использования доходного подхода в рамках данной работы.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода применяется 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: Качественные 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.

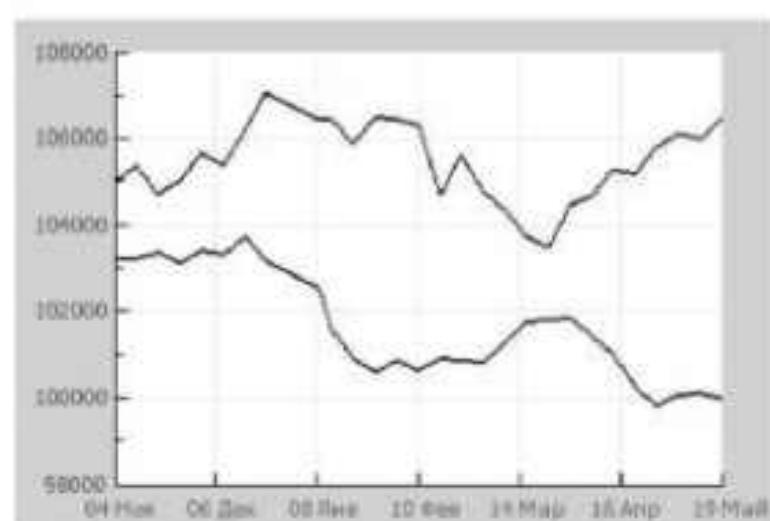
Относительный сравнительный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется основной 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 недвижимости.

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). Для получения точечного показателя стоимости оцениваемого объекта следует использовать другие аналитические инструменты. С этой задачей помогает справиться метод ранжирования значений ценообразующих факторов с последующим формированием для каждого объекта-аналога интегрального показателя качества. 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. Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных). Оценщик посчитал необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторгование». Величина «скидки на уторгование» для объектов рассматриваемого назначения была получена на основе анализа рынка коммерческой недвижимости.

В связи с незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен арендных ставок и цен продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в сторону снижения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке и рынке строящегося коммерческих помещений при отрицательной динамике средних цен предложений. Оценщик считает правильным оставить стоимость оценки в прежних значениях.

Динамика цен на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга

Данный индикатор показывает динамику и текущий средний уровень цен предложения на офисные и торговые помещения в Санкт-Петербурге.

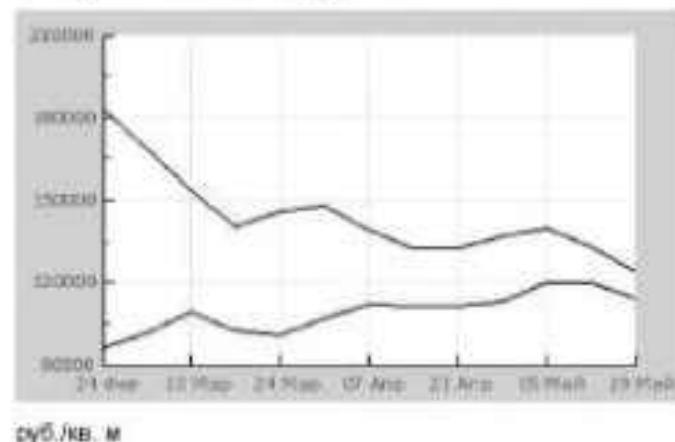


Вторичный рынок
Индекс, руб./кв. м:
106 517.6
Изменение цен за
указанный период
составило: **1.43%**

Первичный рынок
Индекс, руб./кв. м:
100 010.3
Изменение цен за
указанный период
составило: **-3.1%**

Динамика цен на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Данный индикатор показывает динамику и текущий средний уровень цен предложения на офисные и торговые помещения в Санкт-Петербурге.



Офисные помещения
Индекс, руб./кв. м: **114 463**
Изменение за неделю составило: **-4.76%**

Торговые помещения, сфера услуг
Индекс, руб./кв. м: **124 284**
Изменение за неделю составило: **-6.62%**

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

Часть 1**Нежилые помещения**

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

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Источник объекта
СПб, Лесной пр., 20	70 671	Повышенная	Стандарт	82	1	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.

аналог1	аналог2	аналог3	аналог4	аналог5	аналог6
6 100 000	80	74290	636	70671	
8 300 000	123	9490	0,26	84615	
12 000 000	103	7634	0,26	20899905	
22 000 000	247	88622	0,26	84615	

Сравнительный подход № 77Н, 106Н, 174Н, 78Н.

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			63	37
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс. руб.	71032		

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, и затем вычисляется итоговая стоимость объекта. Эти данные имеют примерные значения, относительно их расположения и расстояния от объекта оценки.

Таблица корректировки объекта №150Н.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Лесной пр., 20	Лесной пр., 67
Площадь объекта	кв.м.		82	247
Стоимость 1 кв.м.	тыс. руб.		70671	84615
Цена продажи	тыс. руб.		5795022	20899905
Отделка помещения		Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт
- Корректировка "за ремонтные работы"	%	16,4	13	6
- Скорректированная цена		82681	79858	89692
Весовой коэффициент			41	58
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс. руб.	83329		

Статистический подход

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

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

Для № 77Н, 106Н, 174Н, 78Н: $Y = (70586) + (61) X_1$

Для № 150Н: $Y = (82735) + (-54) X_1$.

Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для оценки 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, 174Н, 78Н.

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	70 648	Повышенная	0	14

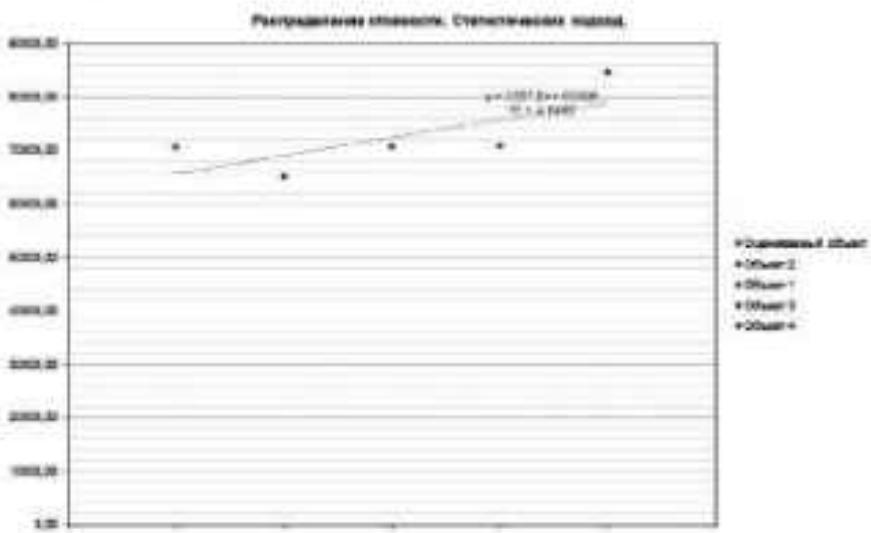
Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс. руб.	Престижность м-на	Количество комнат, сл.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	70 648	Пониженная	0	14
Корреляция	2		-	-0,51
Коэффициент корреляции		0,82	-	-0,5

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

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс. руб.	Престижность м-на	Количество комнат, 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	82 681	Повышенная	0	14

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс. руб.	Престижность м-на	Количество комнат, сл.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	82 681	Пониженная	0	14
Корреляция	2		-	-0,74
Коэффициент корреляции		0,32	-	-0,7

Диаграмма № 77Н, 106Н, 174Н, 78Н.



Корректировка для объекта оценки №106 в -2% (режим доступа) 69235 руб./кв.м

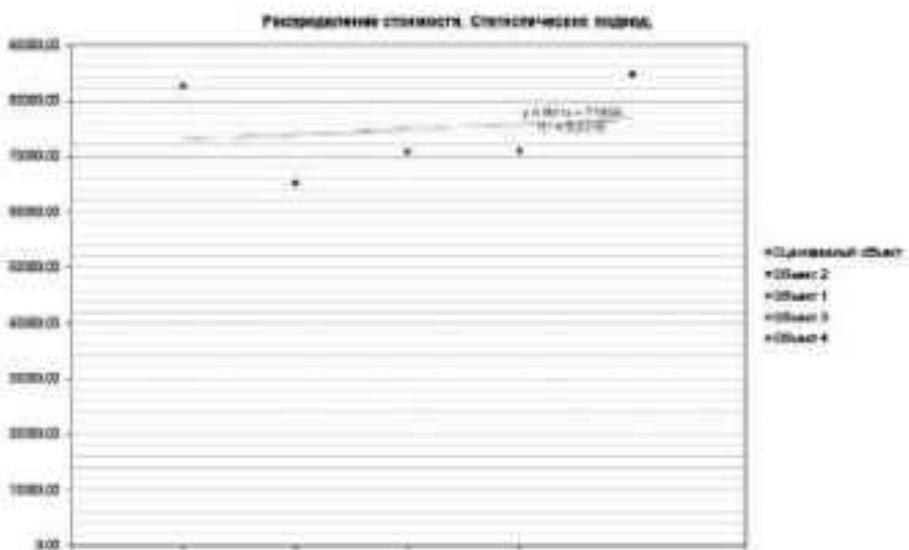
Объект 1 – Лесной пр., 20 – 70 671 руб./кв.м

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

Диаграмма № 150Н.



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

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

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

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

Жилые помещения, квартиры.

Таблица – Краткое описание 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	Время до метро, мин	Источник объекта
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77 080	Повышенная	Стандарт	74	19	ba.ru
СПб, пр. Энгельса, 128	76 892	Повышенная	Стандарт	109	13	ba.ru
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78 020	Повышенная	Евро	127,3	15	ba.ru
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67 669	Повышенная	Стандарт	168,8	17	ba.ru

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

	цена продажи руб.	отделка квартиры	коэффициент изысканности аналогов, тыс.руб.	коэффициент поправки на торги, %	оценочная стоимость, тыс.руб.
аналог 1	6 064 000	74	8200	0,96	77080
аналог 2	8 915 200	105	81400	0,96	78020
аналог 3	12 565 700	127,3	88000	0,96	9931946
аналог 4	12 351 100	168,8	79800	0,96	67669

Сравнительный подход № 539, 569, 605.

Сравниваемые объекты	сд. кв.м	Оцениваемый объект	ул. Есенина, 20 к.2	пр. Энгельса, 126 к.1
Площадь объекта	кв.м.		74	127,3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		77080	78020
Цена продажи	тыс.руб.		5703920	9931946
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			42	31
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	72384		

Сравнительный подход № 666, 964, 1107, 1703, 1770, 1889, 970, 1042, 1811, 1816.

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

Сравнительный подход № 790, 1198, 1953, 1192, 1424, 1938.

Сравниваемые объекты	сд. кв.м	Основиваемый объект	ул. Есенина, 20 к.2	пр. Энгельса, 126 к.1
Площадь объекта	кв.м.		74	127,3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		77080	78020
Цена продажи	тыс.руб.		5703920	9931946
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			56	39
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	72408		

В таблице сравниваются характеристики объекта оценки и объектов аналогов. При отличии какого-либо из объектов аналогов от объекта оценки, стоимость за единицу сравнения данного объекта корректируется на

включину поправки, которая указывается в строке "Корректировка, %" в прошагах. В данной таблице оценивается стоимость 1 кв. м. объекта оценки с помощью сравнения объектов аналогов, их количественных и качественных факторов, а затем вычисляется итоговая стоимость объекта. Эти данные имеют примерные значения, относительно их расположения и расстояния от объекта оценки.

Таблица корректировки объекта № 933, 1730.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	ул. Есенина, 20 к.2	пр. Энгельса, 126, к.1
Площадь объекта	кв.м.		74	127,3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		77080	78020
Цена продажи	тыс.руб.		5703920	9931946
Отделка помещения		"Под ключ"	Стандарт	Стандарт
- Корректировка "на ремонтные работы"	%	10,6	8	5
- Скорректированная цена		80996	83246	81921
Весовой коэффициент			58	82
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	81142		

Таблица корректировки объекта № 1205.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	ул. Есенина, 20 к.2	пр. Энгельса, 126, к.1
Площадь объекта	кв.м.		74	127,3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		77080	78020
Цена продажи	тыс.руб.		5703920	9931946
Отделка помещения		"Под ключ"	Стандарт	Стандарт
- Корректировка "на ремонтные работы"	%	10,5	8	5
- Скорректированная цена		81769	83246	81921
Весовой коэффициент			67	92
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	82048		

Статистический подход

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

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

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

X_1 - Престижность микрорайона

X_2 - Количество комнат, сл.

X_3 - Время до метро, мин

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

Х1 - Количество комнат, ед.

Х2 - Время до метро, мин

Для № 933, 1730: $Y = (80785) + (0)X1 + (60,5)X2$, где:

Х1 - Количество комнат, ед.

Х2 - Время до метро, мин

Для № 790, 1198, 1953, 1192, 1424, 1938: $Y = (72877) + (77)X1 + (0)X2$, где:

Х1 - Количество комнат, ед.

Х2 - Время до метро, мин

Для № 1205: $Y = (81667) + (0)X1 + (21)X2$, где:

Х1 - Количество комнат, ед.

Х2 - Время до метро, мин

Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для оценки 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 № 539, 569, 605.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс. руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77080	Повышенная	4	19
СПб, пр. Энгельса, 128	76892	Повышенная	4	20
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78020	Повышенная	4	23
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67669	Повышенная	4	18
Оцениваемый объект	71 969	Повышенная	4	14

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

Таблица – Регрессионная статистика № 666, 964, 1107, 1703, 1770, 1889, 970, 1042, 1811, 1816.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс. руб.	Престижность м-на	Количество комнат, сл.	Время до метро, мин
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77080	Повышенная	4	19
СПб, пр. Энгельса, 128	76892	Повышенная	4	20
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78020	Повышенная	4	23
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67669	Повышенная	4	18
Оцениваемый объект	72 847	Повышенная	2,3	14

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс. руб.	Престижность м-на	Количество комнат, сл.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	72 847	Повышенная	2,3	14
Корреляция	2		-	-0,28
Коэффициент корреляции		0,25	-	-0,3

Таблица – Регрессионная статистика № 933, 1730.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс. руб.	Престижность м-на	Количество комнат, сл.	Время до метро, мин
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77080	Повышенная	4	19
СПб, пр. Энгельса, 128	76892	Повышенная	4	20
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78020	Повышенная	4	23
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67669	Повышенная	4	18
Оцениваемый объект	80 906	Повышенная	2,3	14

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

Таблица – Регрессионная статистика №790, 1198, 1953, 1192, 1424, 1938.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс. руб.	Престижность м-на	Количество комнат, сл.	Время до метро, мин
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77080	Повышенная	4	19
СПб, пр. Энгельса, 128	76892	Повышенная	4	20
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78020	Повышенная	4	23
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67669	Повышенная	4	18
Оцениваемый объект	72 954	Повышенная	2,3	14

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс. руб.	Престижность м-на	Количество комнат, сл.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект				

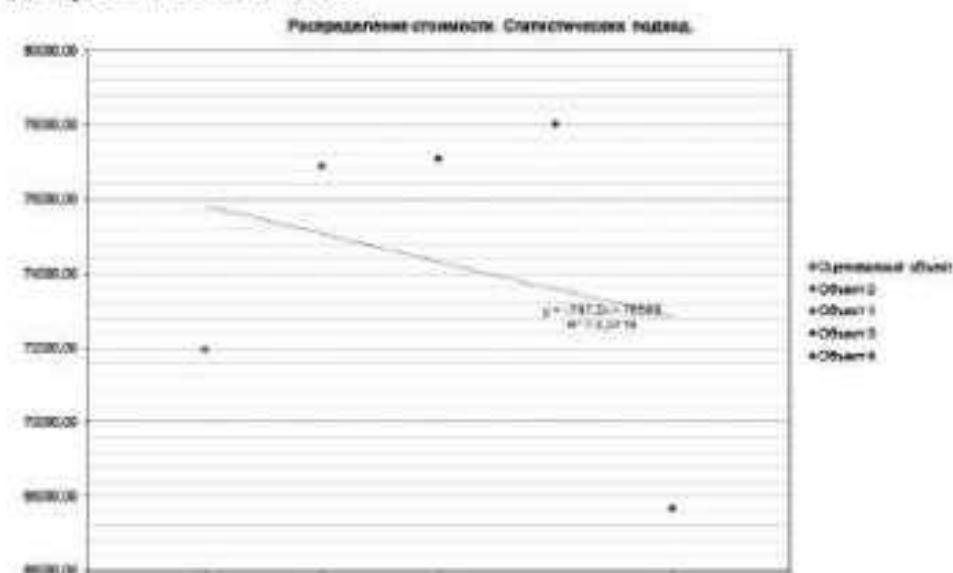
Оцениваемый объект	72 954	Пониженная	2,3	14
Корреляция	2		-	-0,69
Коэффициент корреляции		0,82	-	-0,7

Таблица – Регрессионная статистика № 1205.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-ца	Количество комнат, ед	Время до метро, мин
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77080	Повышенная	4	19
СПб, пр. Энгельса, 128	76892	Повышенная	4	20
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78020	Повышенная	4	23
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67669	Повышенная	4	18
Оцениваемый объект	81 709	Повышенная	2	14

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-ца	Количество комнат, ед	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	81 709	Пониженная	2	14
Корреляция	2		-	-0,14
Коэффициент корреляции		0,23	-	-0,1

Диаграмма № 539, 569, 605.



Оцениваемый объект – 71 969 руб./кв.м

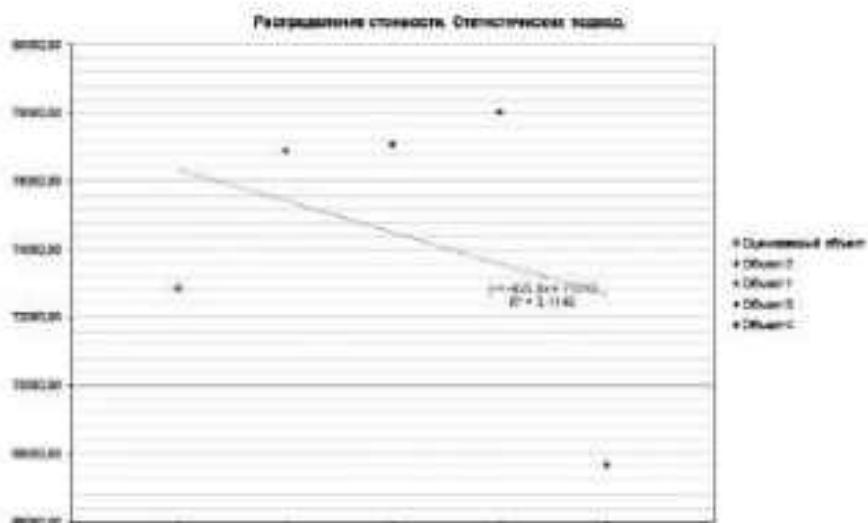
Объект 1 – ул. Есенина, 20 к.2 – 77 080 руб./кв.м

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

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

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

Диаграмма № 666, 964, 1107, 1703, 1770, 1889, 970, 1042, 1811, 1816.



Оцениваемый объект – 72 847 руб./кв.м

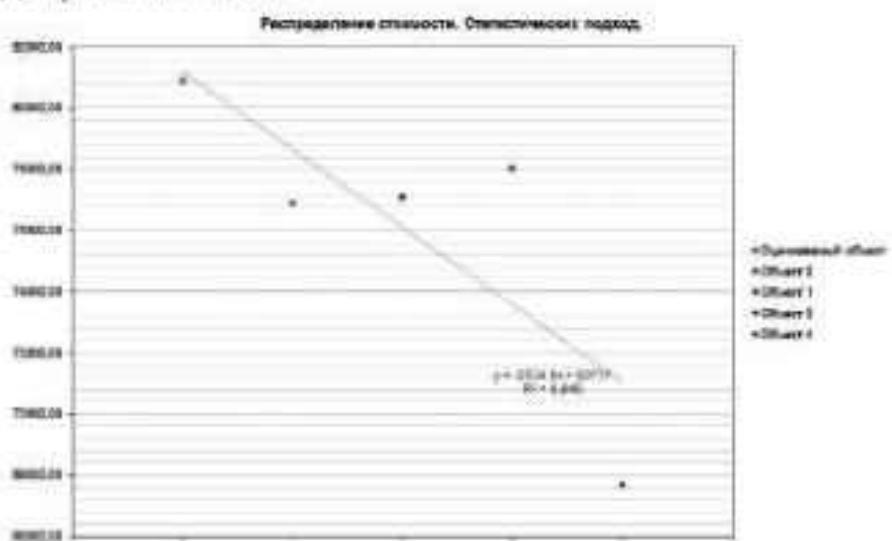
Объект 1 – ул. Есенина, 20 к.2 – 77 080 руб./кв.м

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

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

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

Диаграмма № 933, 1730.



Оцениваемый объект – 80 906 руб./кв.м

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

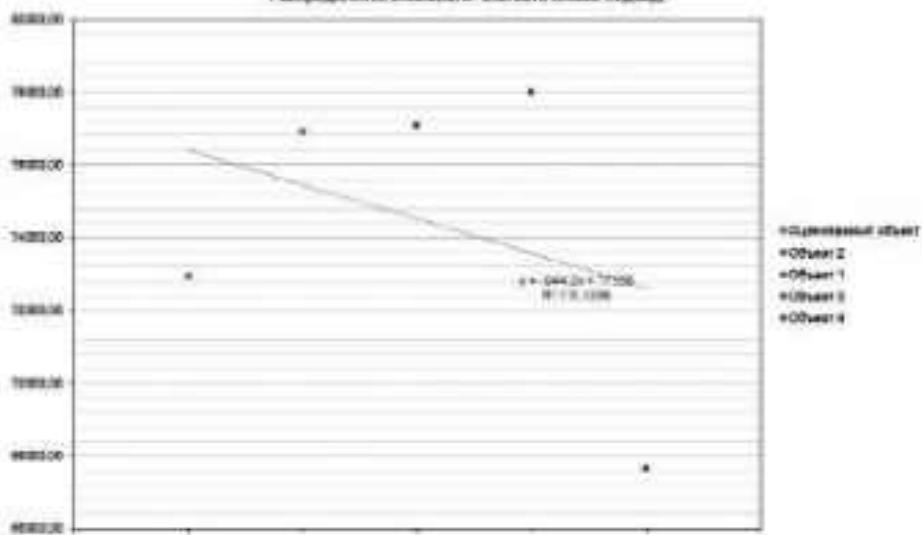
Объект 2 – пр. Энгельса, 128 – 76 892 руб./кв.м

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

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

Диаграмма № 790, 1198, 1953, 1192, 1424, 1938

Распределение стоимости. Статистический подход.

**Оцениваемый объект – 72 954 руб./кв.м**

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

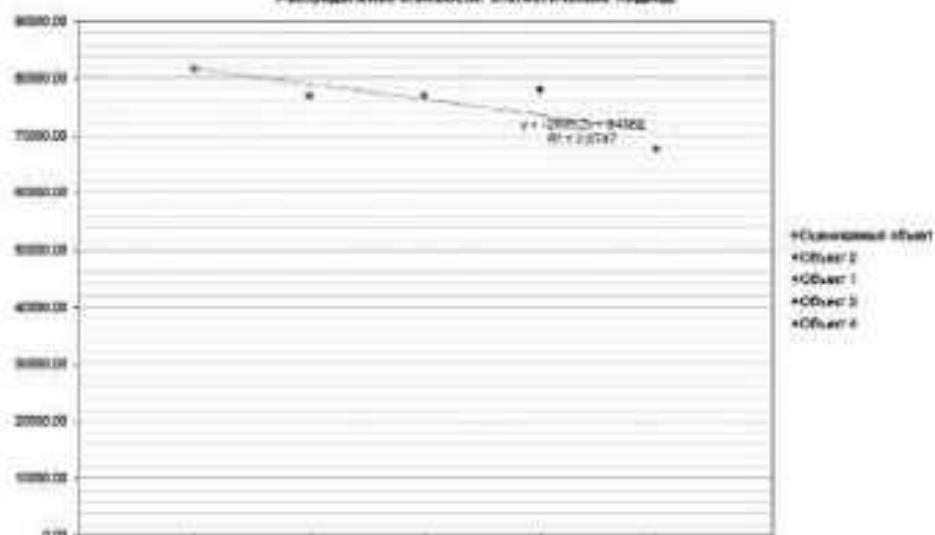
Объект 2 – пр. Энгельса, 128 – 76 892 руб./кв.м

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

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

Диаграмма № 1205

Распределение стоимости. Статистический подход.

**Оцениваемый объект – 81 709 руб./кв.м**

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

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

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

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

Более подробно расчеты представлены в прилагаемом файле EXCEL

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:

Рыночная стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 19 мая 2017 года составляет: 29 214 510,00 (Двадцать девять миллионов двести четырнадцать тысяч пятьсот десять) рублей по нежилым помещениям и 71 083 768,00 (Семьдесят один миллион восемьдесят три тысячи семьсот шестьдесят восемь) рублей по квартирам.

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

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

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 19 мая 2017 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

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

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»
Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»

С. Алексашин
С. Алексашин



М.П.

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

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

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

В. Мятков, 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. Ильиненко, 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-Н от 22 мая 2017 года

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





Государственное агентство по техническому

МОЛНИЯ

Государственное агентство по техническому

№ ИД: № 670527

Государственное агентство по техническому
и социальному контролю № 25
г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н,
телефон (812) 642-83-71
[2-я линия - Адмиралтейская набережная, дом 10, лит. А, пом. 2Н, телефон (812) 642-83-71]
[3-я линия - Адмиралтейская набережная, дом 10, лит. А, пом. 2Н, телефон (812) 642-83-71]

Приказ о присвоении регистрационного номера

Государственное агентство по техническому контролю № 25, г. Санкт-Петербург
государственное агентство по техническому контролю № 25, г. Санкт-Петербург
Сергей Геннадьевич
Генеральный директор
Государственное агентство по техническому контролю № 25, г. Санкт-Петербург

Генеральный директор
Государственное агентство по техническому контролю № 25, г. Санкт-Петербург
Сергей Геннадьевич
Генеральный директор
Государственное агентство по техническому контролю № 25, г. Санкт-Петербург

1992 г. дата выдачи

Генеральный директор





СЕВЕРО-
ЗАПАДНОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Общество с Ограниченной Ответственностью
«РосЭкспертОценка»

является действительным членом
Северо-Западного общества оценщиков



Президент
Северо-Западного
общества оценщиков

Башинин Э.Н.

Латынина "1" октября 2012г.
г. Санкт-Петербург

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»**

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

Основание: Протокол заседания Президиума НП «СРО «НКО» от 20
ноября 2011 года №101

Президент



Дмитрий А. Кувалдин

Регистрационный № 02104

Дата выдачи 09 ноября 2011 года



АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС 7811R/776/00206/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждении условий Договора обязательного страхования ответственности юридических лиц, осуществляющих единую деятельность № 32-18/Р.774/000065 (далее Договор страхования), нести выполнение которых он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности юридических лиц" от 02.11.2016г., которые приведены в настоящей части. Подписаны настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получает эти Правила, знакомится с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Алексашин Сергей Степанович
Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, д. 3, кор.2, кв. 318

©2013-2014 中国科学院植物研究所

Б) имущественные интересы, связанные с риском ответственности заемщика (Страхователя) по обязательствам возникшим в результате причинения ущерба земельному дому, находящемуся на праве собственности заемщика, и (или) лицам (Физическим лицам);

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с рисками возникновения непредвиденных судебных или иных рисков Страхователю, в связи с заявленными ими требованиями (искаами, претензиями) о возникшем кредите, дебтах, имущественных отягчающих обстоятельствах за причинение которых отвечает заемщик.

Стражеский скверный с учетом всех положений, определенных в настоящем, Рамбушинским Адмиралтейским Дворцом и Гражданием стражескими – устроившимися и заключившими союз с реческим Адмиралтейским судом (признанный Стражескими) факт приложил удара в добромыши (безбедности) означающим в результате национальных требований федеральных станицы оценки, станицы и других оценочных документах, установленных заморозившими организацией Стражескими, членам которых не являются гражданами монастыря.

Справедливые, скрупулезные, не имеющие личной вражды или предубеждений судьи и иные работники Справедливости, назначенных на должности в соответствии с законом, должны оценивать поданные в суд доказательства и применять закон в соответствии с его смыслом и назначением.

- такие расходы предварительно назывались со **Стрэндом**
- такие расходы проектированы с целью отклонить приложение (нон-примитив) о возможных ценах или сроках, давшие излишнюю

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100 рублей - по всем страховым случаям, не включенным в

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100 рублей).
Франшиза: не установленна.

Срок действия договора страхования: **Бесконечный** с момента его заключения и до полного исполнения обязательств по нему.

Любые спорные вопросы и споры с юр. членами ФК «Слава» должны разрешаться по правилам ФИФА и УЕФА в 2017 г. включительно.

Страховые документы действуют на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Документа страхования.

Случай организованного спортивного при уединении, что

- **стационарные / бессимптомные случаи**, появившиеся причинами якобы проходили в течение недель от проявления инфекции в ближайшем прошлом;
- **заподозренные случаи** (заподозренные случаи и случаи с симптомами вспомогательных органов, включая симптомы, связанные с инфекцией, но не связанные с основной причиной).

- требование о **взыскании** вреда (иска, претензии) причиненного данным событием, которое является

постановлением спорной в течение срока налоговой давности, установленной законодательством Российской Федерации

Страховщик: _____

Доказательство № 9655/14 от 05.12.2014 г.

THE UNITED STATES GOVERNMENT

ANSWER

Место и дата выдачи паспорта:
г. Самара/Печати/дата: 01.12.2016 г.

СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0617 PL 000009

страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховая общество газовый промышленности» (АО «СОГАЗ»), имеющим в дополнение «Страхование, в подтверждение условия Договора страхования № 0617 PL 000009 от «16» мая 2017 г. (далее – Договор страхования), выдал настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1 Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2 Руководитель Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом. 2Н, ИНН 7841394645, КПП 784101001 № 40702102050437704 в филиале ФК «Северная Столица» АО «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург К/с 30105100000000723, БИК 045302231, ОГРН 1095171390223
3 Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим в результате причинения ущерба имуществу, заключению договора на проведение оценки, жизни третьих лиц. По Договору страхования страховки риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности наименование, включенные в Договор страхования грузовой договор: - Алексеев Сергей Степанович - Толстиков Анатолий Петрович
4 Выгодоприобретатели	Выгодоприобретатели являются юридические лица, заключившие договоры на проведение оценки, иные третьи лица, которым может быть причинен имущественный риск вследствие использования итогов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, выданном оценщиком.
5 Страховые случаи	5.1 Страховые случаи являются установленный истинущий в наименование суда по гражданским спорам и арбитражного суда по претензиям Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, спекуляции и правил оценочной деятельности, установленных соответствующими приказами министерства, членом которого является оценщик на момент причинения ущерба. 5.2 При наступлении страхового случая возмещение подлежат также расходы, понесенные Страховщиком с целью уменьшения убытка, возникшего за наступление Договору, или такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3 При наступлении страхового случая возмещение подлежат обусловленные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходы на проведение оценки оценщиком с учетом установленных обстоятельств в размере причиненного ущерба; 5.3.2. судебные расходы (за исключением расходов на оплату представителей за счет оценщика).
6 Срок действия Договора страхования	С «16» мая 2017 года и действует по «15» мая 2018 года.
7 Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей).
8 Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей, 00 копеек за расходы, указанные в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9 Страховое время	10 000,00 (Десять тысяч) рублей. Срок действия страхования по настоящему № 5.



Сергей Евгеньевич Пушкарев
Сертификатный № 000009
г. Санкт-Петербург
16 мая 2017 г.

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»Учрежден Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций 19 декабря 2007 года № 0006119017, г. Москва, ул. Марка Орлова, д. 15, стр. 3
тел. факс: (495) 748-20-12, е-майл: nsko@nsko.ru, сайт: <http://www.nsko.ru>Иск. №043/78
от 02.05.2017г.Генеральному директору ООО "УК
"ДОХОДЪ" Бородатову М.В.

Информационных записок

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Алексашин Сергей Степанович внесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, зарегистрированный №02104 от 09.11.2011г., и является действительным членом Ассоциации СРО «НСКО».

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»

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

Общий трудовой стаж с 14.09.1974г. Стаж оценочной деятельности с 05.10.2011г.

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщиком представлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: ОАО «АльфаСтрахование» (Санкт-Петербургский филиал), полис № 7811R/776/00206-б, период страхования с 01.12.2016г. по 30.11.2017г.

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

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности за 2014 год оценщиком было выпущено 68 отчетов об оценке, за 2015 – 74 отчета об оценке, за 2016 – 113 отчетов об оценке.

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

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

По состоянию на 02.05.2017г. Ассоциации СРО «НСКО» подтверждено отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения юридической ответственности в отношении членов Ассоциации СРО «НСКО» Алексашина Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО
«НСКО» в Северо-Западном
федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НСКО» во
зверенности №001/7-РП от
16.12.2016г.



С.А. Лебедева

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 11.05.2017

Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку) и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 (перечень квартир – в приложении 2 к заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	По состоянию на 19.05.2017 года
Срок проведения оценки	С 11.05.2017 по 19.05.2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее истинность не предусматривается.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</p>

Заказчик: ООО «УК «ДОХОДЬ» – Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»

Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

