

# **РосЭкспертОценка**

ОТЧЕТ № 42-Н от 23 мая 2017 года

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

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная  
недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2017

*Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»,  
Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н,*

**www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71**

Уважаемая *Маргарита Витальевна!*

В соответствии с договором № 67УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:41086:31. Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297, 298, 299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года и ФСО № 8, № 9, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326, 327. На основании полученной информации, анализа рынка земельных участков г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке земельных участков в сторону уменьшения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик считает правильным оставить стоимости объектов оценки в прежних значениях:

Рыночная стоимость недвижимого имущества: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:41086:31 на дату оценки 23 мая 2017 года составляет: 10 193 370,00 (Десять миллионов сто девяносто три тысячи триста семьдесят) рублей.

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

10 193 370,00

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:

Алексашин Сергей

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	6
1.4.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	7
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА .....	8
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
<b>2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.2.ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	12
2.3.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.4.ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
<b>3.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ .....</b>	<b>18</b>
3.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ .....	30
<b>4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....</b>	<b>37</b>
<b>5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>43</b>
<b>6.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....</b>	<b>46</b>
<b>7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>47</b>
7.1.ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	47
7.2.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	50
7.3.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	51
<b>8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>52</b>
8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	52
8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	53
8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	53

---

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	55
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....	56
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ .....	56
11. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	57

## 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: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:4108Б:31 на дату оценки 23 мая 2017 года.

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

Рыночная стоимость недвижимого имущества: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:4108Б:31 на дату оценки 23 мая 2017 года составляет: 10 193 370,00 (Десять миллионов сто девяносто три тысячи триста семьдесят) рублей.

### 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества земельный участок, по состоянию на 23 мая 2017 года является договор № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенного между ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком).

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

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

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

Вид определяемой стоимости - рыночная.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 23 мая 2017 года.

Срок проведения оценки – с 15.05.2017 по 23.05.2017 года

Дата составления отчета – 23 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;

ИНН 7826685368;

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

### **Оценщик**

Александр 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-I №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](mailto:alfastrah@alfastrah.ru), Сайт: [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru) Санкт-Петербургский филиал, страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) руб. Период страхования: с01.12.2016г. 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 2011года. Оценщик является сотрудником Общества с ограниченной Ответственностью «РосЭкспертОценка». Исполнителем настоящей оценки является Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (сокращенно ООО «РосЭкспертОценка»), имеющим следующие реквизиты: ИНН 7841394645, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., КПП 784101001. Место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. ИНН 7841394645 КПП 784101001, Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована ОАО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – ОАО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0616 PL 000015 от 13 мая 2016года, период страхования: с 16.05.2016 г. по 15.05.2017г.).

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

## **1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки  – Масштабные характеристики – Характеристики местоположения объекта – Физическое состояние объекта – Информация о собственности – Сведения о наличии/отсутствии обременения	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
2	Информация об общеэкономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли, <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга <a href="http://www.cedipt.spb.ru">http://www.cedipt.spb.ru</a> Материалы информационных агентств АК&М, Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Беклар-консалтинг, Агентство недвижимости «Беклар».
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Беклар», «Алвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов <a href="http://www.eip.ru">www.eip.ru</a> , <a href="http://www.estate.spb.ru">www.estate.spb.ru</a> , <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a> и др.

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

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

Все указанные документы предоставлены специалистами Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий



Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ - Рентная недвижимость».

Данная документация была использована для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки.

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка 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

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

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

### 2.2. Юридическое описание объекта

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

Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:41086:31

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

### 2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Приморский район является одним из крупнейших районов Санкт-Петербурга. Площадь района составляет 109,87 кв. км, население - около 540 тысяч человек. Благодаря своему

географическому положению район занимает особое место в структуре Санкт-Петербурга. Он является буферной зоной между центральной урбанизированной частью города и курортной зоной. По территории района проходит трасса, соединяющая Санкт-Петербург с Финляндией.

Район исключительно перспективен и привлекателен для инвесторов, так как в нем, как ни в одном другом районе, имеется потенциальная возможность вложить средства в крупные проекты в сфере торговли, строительства (особенно коттеджного), туризма, спорта, культуры, промышленности, транспорта, услуг и банковской сфере. Особенно он привлекателен для иностранных инвесторов из-за близости государственной границы с Финляндией и сравнительно хорошо развитой транспортной сети (автомобильной, железнодорожной, водной), а также живописного побережья Финского залива, наличия больших зеленых массивов, заповедных территорий.

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

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

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

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

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

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

Транспортную проблему не удалось решить даже после строительства в 2000 году Ушаковской развязки, которая соединила виадуком Приморский проспект и Ушаковскую



набережную Большой Невки. Это позволило развести потоки машин, идущих по Приморскому и Каменноостровскому проспектам, но только отчасти уменьшило интенсивность движения автотранспорта по Приморскому проспекту.

### **Жилой фонд**

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

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

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

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

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



Жилая зона «Бывший Комендантский аэродром» начинается севернее и продолжается до самых Коломяг (до Парашютной улицы). Район сложившийся, большая часть жилищного фонда - панельные и кирпичные дома, построенные в 80-90-е годы прошлого века. Эти кварталы очень востребованы покупателями жилья, что привлекает сюда большое количество инвесторов. Быстро ведется уплотнительная застройка. Возводятся торговые комплексы, развлекательные центры. Наиболее активно этот процесс идет у станции метро «Пионерская».

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

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

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

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

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

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

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



[http://www.novostroy-spb.ru/baza/zhk\\_nevskiy Stil](http://www.novostroy-spb.ru/baza/zhk_nevskiy Stil)

Рис.1 Жилой комплекс «Невский стиль»



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

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

Район Удельной славится не только богатой историей и замечательной экологической обстановкой, но и развитой транспортной инфраструктурой. Буквально в 5 минутах от вашего будущего дома находится станция метро «Удельная», также неподалёку

расположена железнодорожная станция, от которой можно быстро добраться до Солнечного, Зеленогорска и других любимых мест отдыха петербуржцев на курортном побережье.

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

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

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ СИТУАЦИИ В РФ

**Краткий обзор макроэкономической ситуации и анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта**

*При написании раздела использована информация сайта Министерства экономического развития Российской Федерации (Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-декабре 2016 года»)<sup>1</sup>*

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

Представленные в таблице данные свидетельствуют 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 торговле 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 отраслях 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

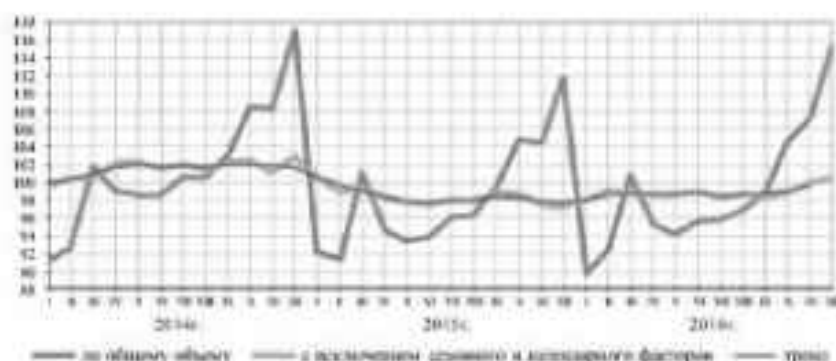
<sup>1</sup> По данным [http://www.gks.ru/free\\_doc/oc\\_2016/social/asn-12-2016.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/oc_2016/social/asn-12-2016.pdf)

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 2015 г. составил 102,5%, в декабре 2016 г. 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%.

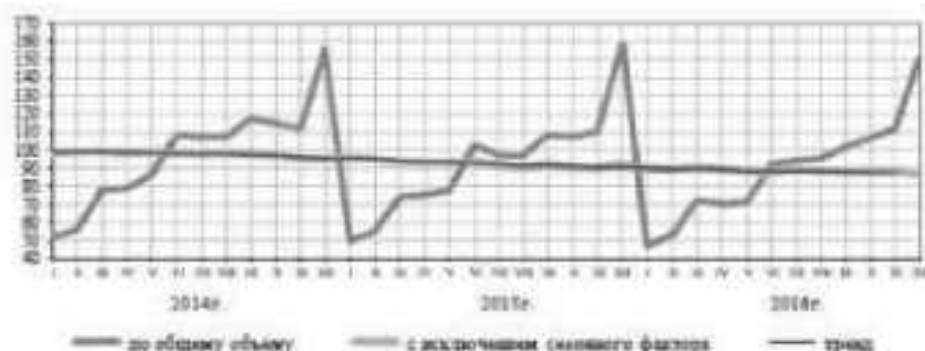
По данным обследования деловой активности в январе 2017 г., в котором приняли участие 2203 организации обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-3%).

**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.



1) Оценка данных с исключением фактора сезонности выполнена с использованием программы "ДЕМЕТРА 3.2". Для построения модели данных использовались нейронные сети искусственного интеллекта.

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

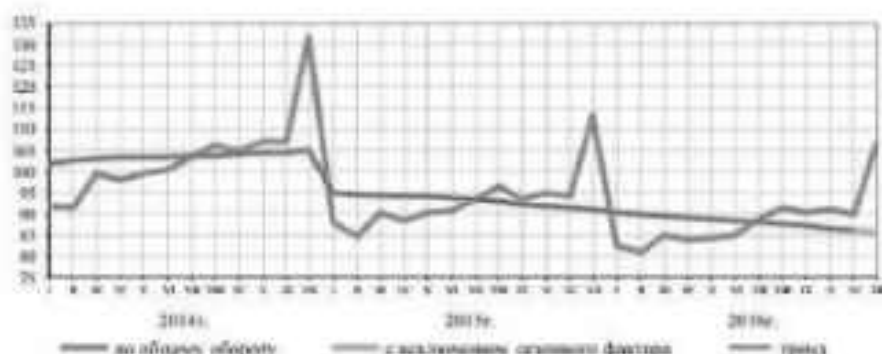


Ввод в действие (в эксплуатацию) зданий. Из числа введенных в действие в 2016 г. зданий 93,9% составляют здания жилого назначения.

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, намеченных 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.



Получено базисом с использованием сезонной и календарной факторных составляющих с использованием программы "INMATEX 2.2". При использовании базиса стандартного года (календарный) динамика не могла быть рассчитана.

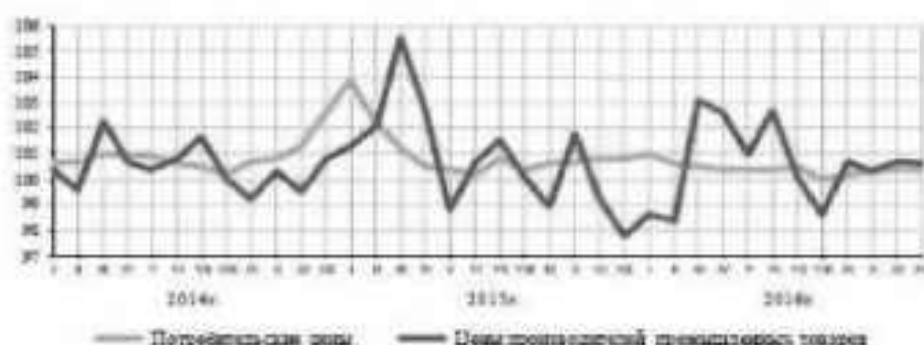
Динамика оборота розничной торговли, в % к среднемесячному значению 2013 г.

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<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в ноябре 2016г. 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 2016г. сложилось положительное, 9,1 млрд. Долларов (в ноябре 2015г. - положительное, 8,9 млрд. Долларов). В ноябре 2016г. 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 2015г. 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 России<sup>1)</sup>, в ноябре 2016г. составила 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), исключая 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 товаров<sup>1)</sup> 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%.

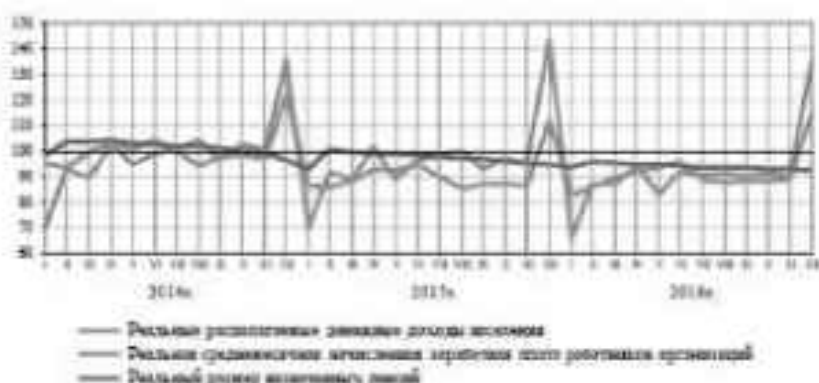
**Федеральный бюджет.** Объем доходов федерального бюджета в январе-ноябре 2016 г. составил 85,5% от прогнозируемого на 2016 г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2016 год" (с учетом Федерального закона от 22.11.2016 г. № 397-ФЗ). Дефицит федерального бюджета в январе-ноябре 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 2016г., 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 2016г. объем денежных доходов населения сложился в размере 54118,5 млрд. рублей и увеличился на 1,1% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало средств 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 г.<sup>3</sup>
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

<sup>3</sup> По данным <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect...2030...21032013.doc>

2019 годов», 06.05.2016 г.<sup>4</sup>

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

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

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 (ЭПЦ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,7	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в% к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного производства в% к предлогу	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп роста реальной зарплатной платы, %	103,8	104,3	105,5	105,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9

В краткосрочной перспективе (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

<sup>4</sup> Т.к. данные <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/departments/2016/0506>



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 Ural's на уровне 40 долл. США/барр. 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 сдержанная 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 % к 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, начала 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)

Показатель	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.

#### Выводы:

- В ноябре мировая конъюнктура оставалась благоприятной. Мировые фондовые рынки продолжают обновлять исторические максимумы. Доходность развивающихся рынков остается привлекательной, обеспечивая поддержку национальным валютам, хотя масштабный вывод 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 – PMI 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» наилучшая с ноября 2013 года.
- Инфляция в ноябре сохранилась практически на уровне октября и составила 0,44 % (в октябре – 0,43 процента). В годовом выражении инфляция продолжает стабильно снижаться с июля текущего года – с 7,5 % в июле 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 % г/г.
- 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, оптовой торговле, рост физических объемов экспорта, замедление падения инвестиций, а также повышение индекса-дефлятора за счет роста экспортных цен. Отрицательный вклад внесла розничная 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, 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.
- 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 ожиданий 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://cedipt.gov.spb.ru>)

Санкт-Петербург расположен на северо-западе Российской Федерации, в пределах Приневской излучины. 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 отсчёта 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<sup>5</sup>

<sup>5</sup>[http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2017/02/01/%D0%A7%D0%BE\\_%D1%8E%E0%BD%D0%B2-%D0%B4%E0%B5%D0%BA\\_2017.pdf](http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2017/02/01/%D0%A7%D0%BE_%D1%8E%E0%BD%D0%B2-%D0%B4%E0%B5%D0%BA_2017.pdf)



Наименование показателя	Январь-декабрь 2016	в % к январю-декабрю 2015
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	10568,7	131,3
Оборот организаций в сфере обращения, млрд руб.	34,5	112,2
Оборот организаций в сфере здравоохранения, млрд руб.	87,3	129,1
Индекс промышленного производства, %	-	120,9
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	2540,3	136,9
Оборот розничной торговли, млрд руб.	1219,6	96,9
Оборот оптовой торговли, млрд руб.	4544,7	121,6
Оборот общественного питания, млрд руб.	65,3	129,3
Объем платных услуг населения, млрд руб.	417	95,8
Объем работ по внедрению деятельности строительных, млрд руб.	409,3	100,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	3126,3	102,8
Объем услуг компаний транспорта, млрд руб.	813,6	106,2
Объем услуг связи, млрд руб.	813,6	103
Индекс потребительских цен, % (декабрь 2016 к декабрю 2015 года)	106,2	-
Среднемесячные денежные доходы населения, руб. (январь-ноябрь 2016)	18218	-
Реальные денежные доходы населения, % (январь-ноябрь 2016)	-	96,9
Полномасштабное среднее количество заработанной платы одного работника, руб. (январь-ноябрь 2016)	47190	122,3
Реальный среднемесячный номинальный заработок одного работника, % (январь-ноябрь 2016)	-	101,9
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	476,7	120,5
Число убыточных организаций, ед. (январь-ноябрь 2016)	490	90,1
Сальдированный финансовый результат организаций, млрд руб. (январь-ноябрь 2016)	722	129,9
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-ноябрь 2016)	340,7	107,7
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-ноябрь 2016)	26,2	95,6
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	15,1	87,6
импорт млрд долл. США	11,2	101

Валовой региональный продукт (ВРП) 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 электросиловой, 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%, жилища – 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 исполнен 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-декабря 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 женщин – 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 номинальная 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.

**Внешиэкономическая 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, предоставляющих 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, наблюдаемую в отрасли по итогам IV квартала (месяц к месяцу). С начала года в городе введено 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-сентябрем 2015 года товарооборот снизился на 6,4%.



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

### **Общие данные по рынку земельных участков Санкт-Петербурга и Ленинградской области<sup>6</sup>**

ГК Rusland SP подводит итоги первого кризисного года для земельного рынка Петербурга. С началом экономического кризиса объем предложения в этом сегменте вырос на 30%. Цены впервые за последние 6 лет идут вниз, скидки на отдельные участки могут достигать 10-30%.

По оценкам ГК Rusland SP рост предложения на земельном рынке СПб связан с тем, что девелоперы, испытывающие финансовые трудности, избавляются от части своего земельного банка. Среди ярких примеров сделок по покупке таких активов: участок на ул. Типанова, д. 25 (приобрел «Росстройинвест»), участок на ул. Подвойского, д. 8 (приобрел «ПСК»), ЖК «Илматар» на Косой линии В.О. (приобрел Setl Group), часть территории завода «Самсон» на Московском шоссе (приобрел «Аквион Инвест»), фабрику «Крупской» на ул. Социалистической, д. 21 (приобрел ГК «Пионер»), участок СУ-155 в Янино (приобрел ГК «Интеко»).

### ***Предложение на земельном рынке СПб***

В целом в открытой продаже находятся более 100 га земли под жилье именно в границах Санкт-Петербурга. В закрытой продаже речь может идти об объемах больше в два и более раз.

Основной объем предложения земли в Санкт-Петербурге сегодня – это бывшие промышленные площадки, либо новые территории – например, север города в районе Каменки и в Петродворцовом районе.

Также на рынке города экспонируются множество интересных потенциальным девелоперам земельных массивов под строительство, подсчитали эксперты ГК Rusland SP. Это земельные участки в районе Октябрьской набережной, в том числе заводов «Пигмент» (около 35 га) и «Реактив» (1,5 га), также участки завода «Климов» на Кантемировской и Белоостровской улицах – около 10 га. Продается земля завода «Кулон» на Пискаревском проспекте и ул. Невзоровой – общая площадь участков более 12г, на продажу выставлены участки на Торфяной улице – чуть более 8 га, ряд проектов от 1-2 га, в том числе на ул. Бабушкина и т. д.

Если в Санкт-Петербурге предложения под жилье исчисляются в сотнях гектар, то в Ленинградской области порядок цифр – тысячи гектар. Среди крупнейших земельных массивов, выставленных на продажу, можно отметить – более 200 га в Мурино, более 200

<sup>6</sup> По материалам публикации <http://zдание.info/2427/2425/news/6278>



га на Пулковском шоссе (проект «Цветы»), земельные участки в городе – спутнике «Южный» – 3,5 тыс. га, проекты КОТ в Янино, Колпино и т. д.

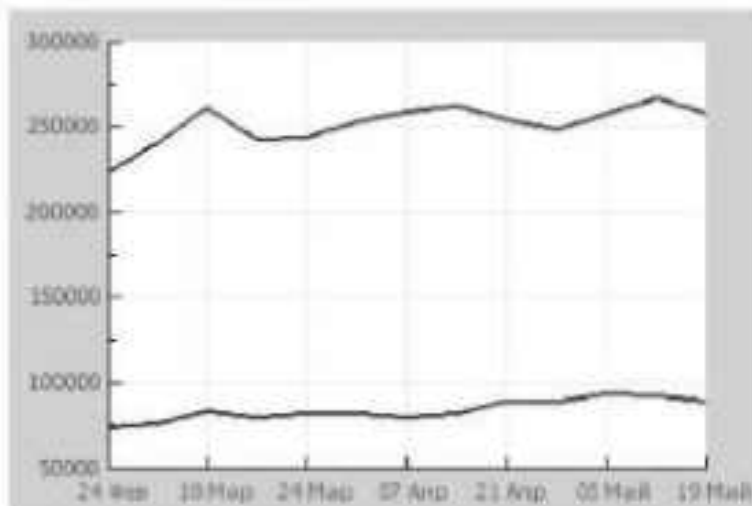
### *Спрос на рынке земли Санкт-Петербурга*

Значительно изменилась структура спроса. Упал спрос на земельные участки у девелоперов офисной недвижимости, в разы меньше стало активных инвесторов крупных торговых центров. Наибольшую активность в сегменте торговой недвижимости проявляют гипермаркеты, активно развивающие различные сити-форматы. Большим спросом пользуется земля под размещение торговых сетевых объектов (продуктовые, строительные DIY гипер- и супермаркеты). Площадь может различаться от 2-5 га (под крупные форматы) и 0,2-0,5 га под супермаркеты. Эффективная цена, по которой осуществляются сделки, как правило, находится в диапазоне 50-80 млн рублей за 1 га в Санкт-Петербурге и 30-40 млн рублей за 1 га в регионах. В отдельных случаях в Санкт-Петербурге, когда участки находятся в эксклюзивной локации, например, у станции метро, цена может доходить до 130-150 млн рублей за га.

Стоит отметить возросший в последнее время интерес московских девелоперов к рынку Санкт-Петербурга. «Самолет Девелопмент» активно «мониторит» рынок на предмет приобретения площадок. ФСК «Лидер» вышел с проектом в Мурино. ГК «Пик» анонсировала, что планируют повторно выходить на рынок города.

### *Цены на земельные участки в Санкт-Петербурге и пригороде*

Данный индикатор показывает динамику и текущий средний уровень цен предложения участков в Санкт-Петербурге и Ленинградской области



Ленобласть  
Индекс,  
руб./сотка: **89404**  
Изменение за  
неделю  
составило: **-4%**

СПб и пригороды  
Индекс,  
руб./сотка: **268387**  
Изменение за  
неделю  
составило: **-4%**

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

Стоимость земельных участков под строительство жилья в Санкт-Петербурге определяется локацией и наличием ППТ. Для эконом-класса – это от 5000 рублей до

12000 рублей за кв. м продаваемой площади, комфорт-бизнес-класса – от 12000 до 20000 руб. за кв. м, элит – от 20000 до 40000 руб. за кв. м.

«Вопрос стоимости земельного участка очень индивидуальный – все зависит от комплектации документов, инженерной инфраструктуры, вида оформленных прав, вида разрешённого использования. В связи с этим, говорить о каких-то конкретных земельных участках и о том, что цена за год существенно изменилась – трудно. Меняется не только цена, но и условия сделки, включая набор документации», – говорит Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петропаль».

Еще одна особенность кризисного рынка земли – сокращение количества денежных сделок. «Все больше девелоперов будет прибегать к бартерным схемам покупки земли: оплата земельных участков в счет будущих построенных квартир. Это станет единственной возможностью начала новых проектов для девелоперов, у которых нет дешевых источников финансирования. Восстановление спроса на жилье и, следовательно, инвестиционного спроса на землю, можно ожидать не ранее 2018 года», – говорит Андрей Хитров, региональный директор ЕКЕ в России.

При возросшем предложении в приоритете покупателей земельных участков – приемлемый по цене вход в проект и максимальное снижение градостроительных рисков. По этой причине в России сейчас развивается новая услуга – лэндхаунтинг, который подразумевает поиск перспективных участков земли, анализ градостроительных рисков и оценку инвестиционных перспектив. Это значительно снижает риски покупателей и позволяет приобрести наиболее ликвидные объекты по приемлемым ценам, отмечают в ГК Rusland SP.

По мнению специалистов ГК Rusland SP сегодня на рынке есть интересные участки по адекватной стоимости. «По отдельным проектам, в первую очередь под жилье класса комфорт и выше, можно наблюдать снижение в пределах 15%, что обосновано ухудшением показателей по доходной части проектов», – отмечает Андрей Бойков, партнер ГК Rusland SP. – Стоимость сделок с участками под retail также в ряде случаев снизилась на 10-30% вследствие снижения потенциального товарооборота компаний».

### **Основные показатели и тенденции рынка земли Санкт-Петербурга**

1. Продолжается падение цен на землю, наиболее значительно оно для земельных участков под промышленную функцию: интерес к промышленным землям в городской черте крайне низок.

2. При этом увеличивается разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 35%, для участков общественно-делового назначения – до 25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, достигающим 50%.

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

4. Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-25 000 кв.м: 1 750-2 250 руб./кв.м для промышленной и 9 300-12 300 руб./кв.м для общественно-деловой функций.

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



Карта предложений для строительства жилья в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (источник [www.peterland.ru](http://www.peterland.ru))

Рынок земли<sup>7</sup> — это своеобразный индикатор самочувствия и настроений девелоперов. На рынке земли под жилищное строительство спрос увеличился по сравнению с

<sup>7</sup> По материалам [http://www.peterland.ru/allnews.php?fn\\_node=fullnews&fn\\_incl=6&fn\\_incl=81](http://www.peterland.ru/allnews.php?fn_node=fullnews&fn_incl=6&fn_incl=81)

индустриальными землями. Объясняется это тем, что инвестировать сегодня можно лишь в те проекты, которые надежны и сравнительно быстро дадут прибыль. На данный момент это строительство жилья, в меньшей степени – торговля. В промышленные проекты инвестировать уже не настолько надежно. Кроме того, в Петербург потянулись покупатели из других регионов. Прежде всего, московские девелоперы, которые обратили внимание на Петербург после того, как региональное правительство приняло решение свернуть объемы строительства в Подмоскovie. Появились покупатели из регионов. Так, недавно архангельская компания «Аквилон-инвест» приобрела 2,5 га на бывшей территории комбината «Самсон». Приток «варягов» в жилищное строительство – это тенденция последних двух лет.

Объем предложения огромный – около 150 участков, на которых можно построить порядка 15 млн кв. м жилья. Однако стоящие предложения – участки с хорошим местоположением и как минимум с утвержденным проектом планировки территории, выставленные на продажу по адекватной цене, – наперечет. В последние два-три года наблюдается острый дефицит земель с подготовленной документацией, их доля не превышает 15%. Владельцы таких площадок прекрасно осведомлены об эксклюзивности своего товара и сильно завышают цену, иногда раза в два. Так что рынок площадок под жилье – это рынок продавца с сильным перекосом.

Другой тренд последних двух лет – нехватка живых денег на рынке. Покупатели стремятся рассчитываться долевкой, предлагая за землю будущие квартиры. Как правило, на это более охотно соглашаются собственники крупных участков, которые понимают, что покупателя, готового выложить миллиарды рублей, им не дожидаться.

При формировании цены на землю под жилую застройку собственники земли чаще всего подсчитывают, какое максимальное количество жилья можно построить на участке, исходя из правил землепользования и застройки. Подсчитывают, умножают на среднюю цену квадратного метра в данной локации и выставляют землю на продажу по стоимости, равной 20-30% от предполагаемой выручки застройщика. А то, что на участок документация не утверждена, власти могут не разрешить построить этот «рассчитанный» максимум, что КГИОП может наложить какие-то ограничения, что социалки в округе не хватает и т. д. – все это их не волнует. А ведь это все риски, которые лягут на застройщика и сильно изменят экономику проекта. То есть владельцы земли стараются перетянуть на себя ту маржу, которая в прежние годы доставалась девелоперу.

Распределение участков по локациям – между городом и областью (имеются в виду земли, прилегающие к КАД) примерно поровну, в соотношении 45% на 55%. Но это если сравнивать количество предложений. По площадям участков и по предполагаемому количеству нового жилья область явно обгоняет: на выставленных на продажу площадках можно построить 12,5 млн кв. м жилья из 15 млн. Понятно, что проекты комплексного освоения территорий (КОТ) размещаются в основном по окраинам Петербурга.

Соответственно, в центральных районах города предлагаются участки под строительство небольших точечных объектов (если не считать намывные территории Васильевского



острова). На них может быть возведено около 700 тыс. кв. м жилья.

Во втором поясе (по классификации компании «Петерлэнд», к нему относятся земли в исторических границах Санкт-Петербурга, за исключением центральных районов) можно найти участки в 5-10 га, иногда 15 га. В основном – на бывших промышленных территориях (завод «Самсон» в Московском районе, Измайловская перспектива). Всего во втором поясе может быть построено около 1,8 млн кв. м жилой недвижимости.

Застройщиков интересуют прежде всего обжитые районы города. Окраины, конечно, в меньшей степени: на Мурино-Девяткино, где выставлены на продажу хорошо подготовленные участки с ППТ, или на прилегающие к мегаполису земли Ломоносовского района спрос в последний год снижается. Очень много понастроили. Хотя примеры крупных сделок в пригородах в этом году были. Например, компания «Патриот», входящая в структуру «Интеко», выкупила участок «СУ-155» (43,7 га) в Яннино. Setl City приобрела 167 га в проекте «Планетоград» в районе Пулковских высот.

На участки в центре города спрос стабилен, там есть смысл строить элитное жилье, количество покупателей которого ограничено. Неизменным интересом пользуется второй пояс. Но и здесь мало готовых участков с готовой документацией, с проясненным вопросом, кто и на какие средства будет строить социальную инфраструктуру.

С начала 2015 года на торгах Фонда имущества прошло семь сделок общей площадью 9,5 га, на которых можно построить около 200 тыс. жилья. Средняя цена довольно высокая – 28 тыс. руб. за кв. м земли. Еще 12 сделок прошли частным образом: куплено более 250 га, на которых можно построить около 2,3 млн кв. м жилья. Средняя цена – 10 тыс. руб. за «квадрат» земли. Это большие участки ближе к окраинам города. Плюс еще несколько сделок, по которым нет данных. Таким образом, можно говорить, что в общей сложности проданы участки, где можно построить около 3 млн кв. м жилья.



## 5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;

Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;

Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;

Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;

Принцип замещения;

Принцип ожидания.

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

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

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

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

При нарушении условий равновесия собственность становится «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:  $NPV = \max(NPV_i)$ , где  $i$  - рассматриваемая функция.

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

Учитывая задачу оценки - определение 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 благоустроенности, 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 являются 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 соотношения (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 продажах 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 достаточное 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 сравнения, 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 применим 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;

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

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

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

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

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

В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения» (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки,

условия сделки, условия рынка), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, оценщик ООО «РосЭкспертОценка» пришел к следующему заключению: Рыночная стоимость недвижимого имущества: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:41085:31 на дату оценки 23 ноября 2016 года составляет: 10 193 370,00 (Десять миллионов сто девяносто три тысячи триста семьдесят) рублей.

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

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

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 23 мая 2016 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

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

## **10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ**

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»

С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»

С. Алексашин



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

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

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

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

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

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

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

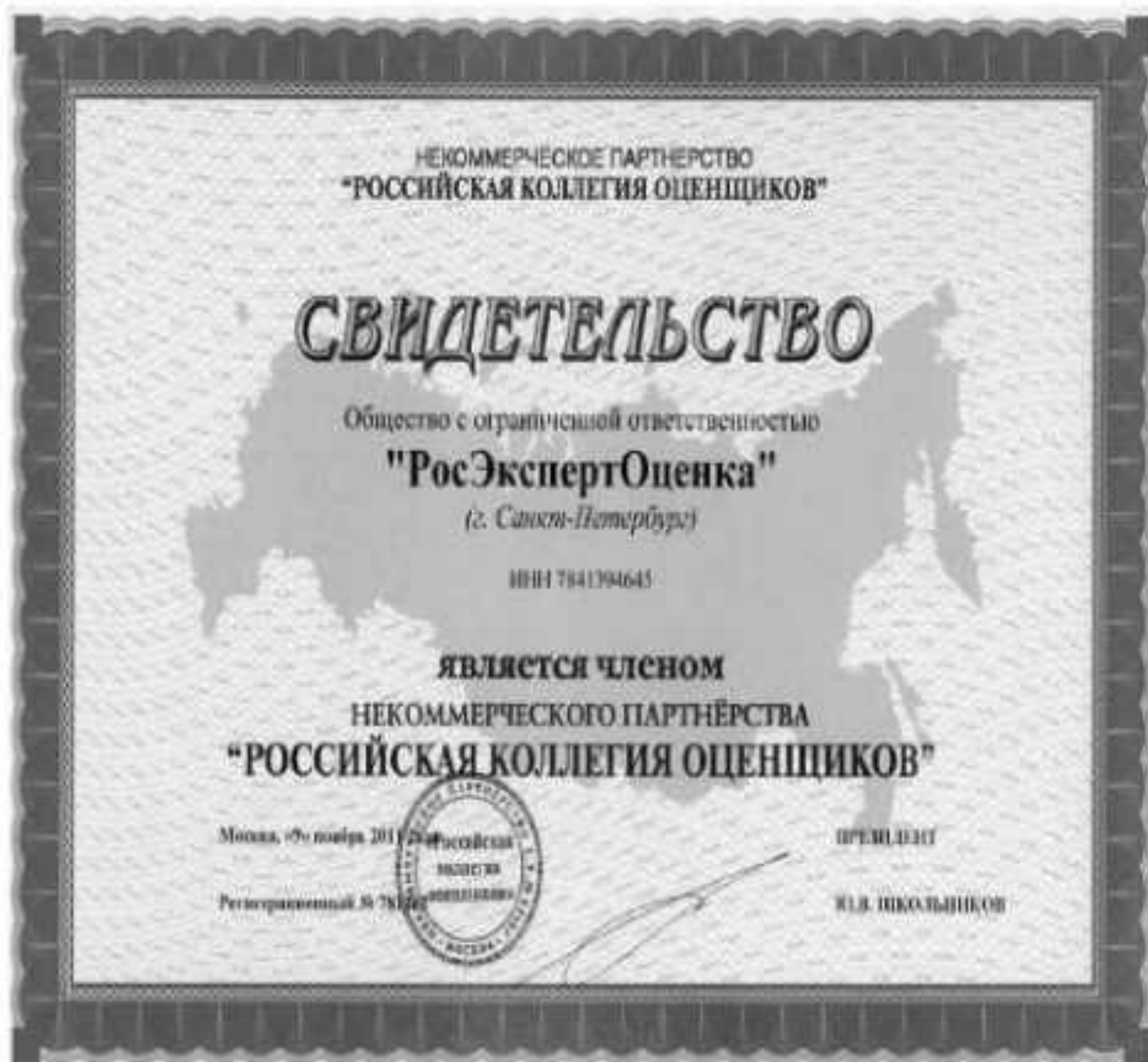
С. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости, - СПб., изд-во СПбГУЭФ, 1998.

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 42-Н от 23 мая 2017 года**

Недвижимое имущество: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Фермское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78.34.41085.31.





<p>Диплом является удостоверением квалификации в профессиональной деятельности</p>	<p>Диплом имеет право на выдачу только профессиональной деятельности</p>
<p>Российская Федерация ИНН 7841394645 КПП 784101001</p>	<p>Российская Федерация ИНН 7841394645 КПП 784101001</p>
<p><b>ДИПЛОМ</b> О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ИСКУССТВЕ</p> <p>Исходящий номер: 111-1 Ж 870527</p> <p>Выданный диплом выдан: <u>Сергей Александрович</u> в том, что он(а) <u>Сергей Александрович</u> прошел(а) профессиональное обучение и(или) стажировку в Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете на <u>Менеджер</u> по <u>Делам с участием юридических лиц</u></p>	<p>Подпись и печать государственного органа, уполномоченного выдавать дипломы (подпись и печать) <u>Александр</u> <u>Сергей Александрович</u> на основании <u>заказа и оплаты</u> <u>сервис</u> <u>сервиса</u> <u>сервиса</u> подпись и печать государственного органа, уполномоченного выдавать дипломы (подпись и печать) <u>Александр</u> <u>Сергей Александрович</u></p>
<p>Подпись и печать государственного органа, уполномоченного выдавать дипломы (подпись и печать) <u>Александр</u> <u>Сергей Александрович</u></p>	<p>Подпись и печать государственного органа, уполномоченного выдавать дипломы (подпись и печать) <u>Александр</u> <u>Сергей Александрович</u></p>
<p>Подпись и печать государственного органа, уполномоченного выдавать дипломы (подпись и печать) <u>Александр</u> <u>Сергей Александрович</u></p>	<p>Подпись и печать государственного органа, уполномоченного выдавать дипломы (подпись и печать) <u>Александр</u> <u>Сергей Александрович</u></p>



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**АЛЕКСАШИН**  
**Сергей Степанович**

ИНН 781100095801

**является членом**

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

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

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

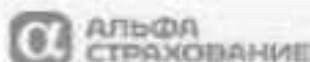
Президент



Д.А. Кувадин

Регистрационный № 02104

Дата выдачи 09 ноября 2011-го года



**П О Л И С 7811R/776/00206/6**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждения условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00206/6 (далее - Договор страхования), составляемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2016г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Алексашин Сергей Степанович**

**Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, д. 3, кор.2, кв. 318**

**Объект страхования:**

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, составляющему Договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (выбывающим/применяющим);  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с предъявляемыми ему требованиями (исками, претензиями) к возмещению вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда (принятый Страховщиком) факт причинения ущерба действительности (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартное и правил оценочной деятельности, установленных законодательством организации оценщиком, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с предъявляемыми ему требованиями (исками, претензиями) к возмещению вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы квалифицированно признаны оплаченными Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или возмещении размера возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление и отнесение объектов оценки рыночной, ликвидационной или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

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

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования, вступает в силу с 00 часов 00 минут **«01» декабря 2016 г.** и действует по 23 часа 59 минут **«30» ноября 2017 г.** включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- событие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования, указанного в Договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлено требование;
- признание о возмещении вреда (иски, претензии) причиненного данным работником, чьи-либо действиями пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**

Доверенность № 9655/14 от 08.12.2014 г.



Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург 01.12.2016 г.



**СОГАЗ**

СТРАХОВАЯ ГРУППА

## СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0617 PL 000009

страхования ответственности оценщиков  
при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (АО «СОГАЗ»), компетентное в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключения Договора страхования № 0617 PL 000009 от «10» мая 2017г. (далее – Договор страхования), выдает настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с: 40702810203000413704 в филиале Ф-л «Северная столица» (АО) «Райффайензбанк», г. Санкт-Петербург; К/с: 30101810100000600723, БИК 044030723, ОГРН 1089847549822
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба законной, законному договору или проведению оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования историком риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности поручением, заключенным со Страхователем трудовой договор: - Александром Сергеем Степановым - Третьяковым Александром Игоревичем
4	Выгодоприобретатель	Выгодоприобретателем является законный, законному договору не проведенный оценщик, и/или третья лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования историком величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный наступившим в течение срока действия Сертификата факт причинения ущерба (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных специализируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещение подлежит только убыткам, понесенным Страхователем в связи с увеличением убытка, возникающего по исполнению Договора, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещение подлежит обусловленные страховым случаем необходимые и обоснованные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходы на проведение независимой экспертизы и иные установления ответственности и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебные расходы (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе адвокатов)).
6	Срок действия Договора страхования	С «10» мая 2017 года и действует до «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 по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	19 000,00 (Деятнадцать тысяч) рублей, страховая премия уплачена полностью.

Подписано: АО «СОГАЗ»  
Менеджер филиала/Управления –  
Директор отдела страхования ответственности  
Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»  
/Е.В. Пригожин/  
Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург  
«10» мая 2017 г.

**АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**включено Федеральной регистрационной службой в Единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 18 декабря 2007 года № 0006119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12, эл. почта: [info@arbo.ru](mailto:info@arbo.ru), сайт: <http://www.arbo.ru>Иск. №043/78  
от 02.05.2017г.Генеральному директору ООО "УК  
"ДОХОДЪ" Бордатовой М.В.**Информационная выписка**

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

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

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО «РосЭкспертОценка»

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, диплом ПП-I 870527 от 30.06.2011г., программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

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

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал), полис № 7811R/776/00206/6, 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 выполнено 68 отчетов об оценке, за 2015 – 74 отчета об оценке, за 2016 – 115 отчетов об оценке.

За период членства в Ассоциации СРО «НКСО» в отношении Александра 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. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения гражданской ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Александра Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО  
«НКСО» в Северо-Западном  
федеральном округе,  
действующий от имени  
Ассоциации СРО «НКСО» по  
доверенности №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 15.05.2017

Объект оценки	Недвижимое имущество: Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Приморский район, Феррисское шоссе, уч. 2 (северо-западнее дома 22, литера Н) кадастровый номер 78:34:41086:31 (Колния кадастрового плана прилагается)
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 23.05.2017 года
Срок проведения оценки	С 15.05.2017 по 23.05.2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее точность не предусматривается. 2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

Заказчик: ООО «УК «ДОХОДЬ» «ДУ» ЗПИФ  
недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

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

Подпись: \_\_\_\_\_ / Алексанин С.С. /







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

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

14.01.2018

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 23.11.2017

Субъект (субъекты) права: Индивидуальный предприниматель - Зарыцкий Павел Александрович, индивидуальный предприниматель "ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ" (ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ) - Индивидуальный предприниматель, данные о котором устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Вид права: Обременение недвижимости

Кадастровый (условный) номер: 78:04:0040042015-442

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, общая площадь 2807 кв. м - кадастровый (условный) номер: 78:04:0040042015-442, Промышленный район, Фермерское шоссе, уч. 2, (кадастровый номер 22, литера И)

Существование обременения (обременения) права: договором залога

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" номер 2807-004-0040042015-442, регистрации № 78:04:0040042015-442

Государственный регистратор

78:04:0040042015-442

Жукова М.В.

Зам. зам.  
 профессора



78-АИ 208188

## ДОГОВОР купли-продажи земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Подписи сторон

Продавец  
ООО «СТ - Удельный»

Ликвидатор

\_\_\_\_\_ Лайнов М.В.

Покупатель

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

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Бородатова М.В.

Федеральное государственное учреждение «Земельный кадастровый палат» по городу Санкт – Петербургу  
(информационный орган кадастрового учета)

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

26.04.2011 № 5833

В.1

1	Кадастровый номер: 78:34:41086:31		2	Лист № 1	3	Всего листов 2	
Общие сведения							
4	Присвоение номера: 78:34:41086-7						
5	—		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.04.2011			
7	Местоположение: в Санкт-Петербурге, Фрунзенский район, участок 2, литеры-индекс дома 22, литера НБ						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	Категория не установлена						
9	Разрешение использования: для размещения жилого дома (сметы дома)						
10	Фактическое использование (характеристика деятельности) —						
11	Площадь (кв.м): 2607	12	Кадастровая стоимость (руб.): 3221821	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 2082	14	Система координат: МСК 64
15	Сведения о границах: —						
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: 78:34:41086:29, 78:34:41086:27, 78:34:41086:28, 78:34:41086:29, 78:34:41086:30, 78:34:41086:31, 78:34:41086:32, 78:34:41086:33			
			18.2	Номер участка, преобразованного в государственный 34:040			
			18.3	Номера участков, подлежащих сносу: 78:34:41086-7			

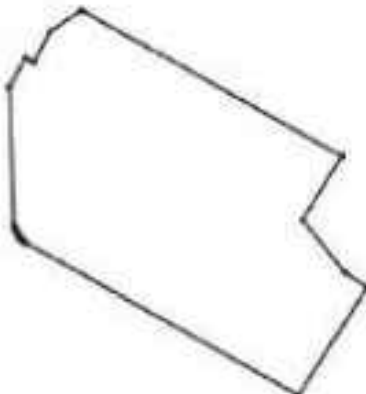
Ведущий специалист:  
(информационный орган)Сторона  
(информационный орган)Е.Ю.Воронин  
(информационный орган)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выпускается по государственному кадастру недвижимости)

26.04.2011 № 3533

8.3

1	Кадастровый номер 78:34:4700601	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:1000 Условные знаки: — граница земельного участка в натурном виде				



  
 Е. Ю. Арсенов  
 Главный инженер

Главный инженер  
 (подпись)

Принято, прошито  
и скреплено печатью  
(подпись) А.С.С.  
лист 1

Генеральный директор  
ООО "РосЭкспертОценки"  
Александров С.С.

