

ОТЧЕТ № 56-Н от 16 ноября 2018 года

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

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2018

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

www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71

Уважаемый Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года и ФСО № 8, № 9, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326,327. Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке в сторону уменьшения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик определил справедливую стоимость в прежних значениях и следующем денежном выражении:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 16 ноября 2018 года составляет: 24 259 200,00 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят девять тысяч двести) рублей по нежилым помещениям и 7 403 500,00 (Семь миллионов четыреста три тысячи пятьсот) рублей по квартирам, в том числе по объектам:

№№	Номер ПИБ	Этаж	Площадь ПИБ	Стоимость 1 кв.м, в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
1	77Н	Подвал-1	114,5	84000,00	9 618 000,00
2	106Н	Подвал-1	71,8	84000,00	6 031 200,00
3	150Н	Подвал-1	102,5	84000,00	8 610 000,00
Итого:					24 259 200,00

№	Номер ПИБ	комн.	Этаж	Площадь ПИБ	Стоимость 1 кв.м, в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
11	1908	3	16	87,1	85 000,00	7 403 500,00

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

С уважением,

Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»:

Александр С.

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕПОЛОЖЕНИЯ.....	5
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.....	8
1.5.ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	8
1.7.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
1.8.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.2.ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	16
2.3.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.4.ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	20
3.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	31
4.КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	35
5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ.....	41
6.АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
7.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	46
7.1.РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	47
7.2.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	48
7.3.ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	49
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
8.1 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51

8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	52
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	61
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	62
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	63

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании договора № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенного между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком), выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества, нежилых помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Есенина д.1, корпус 1. Лит. А. (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку) и квартир, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 (перечень квартир – в приложении 2 к заданию на оценку).

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 16 ноября 2018 года составляет: 24 259 200,00 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят девять тысяч двести) рублей по нежилым помещениям и 7 403 500,00 (Семь миллионов четыреста три тысячи пятьсот) рублей по квартирам.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества, нежилых помещений и квартир, по состоянию на 16 ноября 2018 года является договор оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенный между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком). Объект оценки — недвижимое имущество, нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Есенина д.1, корпус 1. Лит. А. (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку) и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 (перечень квартир – в приложении 2 к заданию на оценку).

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

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

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

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

Вид определяемой стоимости -Справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 16 ноября 2018 года.

Срок проведения оценки - с 12.11.2018 по 16.11.2018 года

Дата составления отчета – 16 ноября 2018 года

Допущения и ограничения.

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.

2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.

4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

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

1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

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

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

ОГРН 1027810309328; ИНН 7826685368; 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, 26, литер А, офис 208.

Оценщик

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

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

Полис №7811R/776/00208/7 от 01.12.2017г. ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал) Лицензия: С 2239 77 от 13.12.2006г. Адрес: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б Тел: (495) 788-09-99 E-mail: alfastrah@alfastrah.ru, Сайт: www.alfastrah.ru Санкт-Петербургский филиал, страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) руб. Период страхования: с 01.12.2017г. по 30.11.2018г.

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 30101801000000000723, БИК 044030723.

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

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

Оценка произведена с использованием программы "Оценка недвижимости 2.0", регистрационный номер 12-483о, принадлежащей ООО «РосЭкспертОценка» на праве собственности.

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

№ п./п.	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки – Масштабные характеристики – Характеристики местоположения объекта – Физическое состояние объекта – Информация о собственнике – Сведения о наличии/отсутствии 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, http://www.economy.gov.ru/ Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга http://www.cedipt.spb.ru Материалы информационных агентств АК&М. Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бекар-консалтинг — Агентство недвижимости «Бекар»
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка недвижимости (земельных участков) Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Бекар», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.eip.ru , www.estate.spb.ru ,

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Свидетельства о государственной регистрации права №№:

78 АЗ 686 471 от 30.12.2014 (77н)
78 АЗ 686 473 от 30.12.2014 (106н)
78 АЗ 686 474 от 30.12.2014 (150н)

Выписка ЕГРН на кв.1908 от 06.02.2017 78:36:0005359:3744

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

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

(Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

(Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

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

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

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

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

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

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника

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

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

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

Понятие рынка недвижимости, его структура и функции

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

- Земельные участки;

- Здания, строения, сооружения;
- Помещения

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

Земля

А) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

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

Б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- ✓ Под дачное и садово-огородное пользование;
- ✓ Под жилую застройку;
- ✓ Промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- ✓ Сельскохозяйственного назначения;
- ✓ Природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- ✓ Лесного и водного фондов;
- ✓ Участки недр;
- ✓ Земли резерва, назначение которых не определено
- ✓ Жилье (жилые здания и помещения)
- ✓ Многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);
- ✓ Индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционно типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);
- ✓ **Коммерческая недвижимость**
- ✓ Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- ✓ Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- ✓ Магазины, торговые центры;
- ✓ Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- ✓ Пункты бытового обслуживания, сервиса
- ✓ Промышленная недвижимость
- ✓ Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- ✓ Мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- ✓ Паркинги, гаражи;
- ✓ Склады, складские помещения

Недвижимость социально-культурного назначения

- ✓ Здания правительственных и административных учреждений;
- ✓ Культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- ✓ Религиозные объекты

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

- Эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;
- Отчуждение частичных или полных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;
- Свободное формирование цен на объекты и услуги;
- Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель

Важное значение рынка недвижимости, как сектора рыночной экономики подтверждается:

- Колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, из которого по крайней мере половина может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту - домовладельцам, доход - предпринимателям, налоговые и другие платежи - в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований;
- Достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;
- Достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);
- Высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней;
- Большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

Классификация рынка коммерческой недвижимости

- Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- Магазины, торговые центры;
- Объекты спортивного и развлекательного назначения;
- Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- Пункты бытового обслуживания, сервиса;
- Производственная (промышленная) недвижимость;
- Складская недвижимость;
- Смешанные по функциональному назначению объекты (торгово-офисные центры, торгово-развлекательные центры, производственно-складские объекты и т.д.);

—

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

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

- Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.
- При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:
 - (а) актива или обязательства;
 - (б) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и
 - (с) участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.

d) Цена

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщика за ее неточность не предусматривается.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности,
3. Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
4. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «РосЭкспертОценка».
5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки не учитывает возможных изменений экономических, юридических и иных факторов после даты проведения оценки.
6. Результат данной оценки может быть использован при заключении договора купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета.
7. Предполагается, что собственник рационально и компетентно управляет принадлежащим ему оцениваемым объектом и продолжит его эксплуатацию по существующему назначению.

Особые допущения:

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше).
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Организация должна корректировать ценовую котировку в отношении обязательства или собственного долевого инструмента организации, удерживаемого другой стороной в качестве актива, только если имеют место специфичные для этого актива факторы, которые неприменимы к оценке справедливой стоимости указанного обязательства или долевого инструмента. Организация должна удостовериться, что цена актива не отражает влияния ограничения, предотвращающего продажу данного актива.

2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Правоустанавливающими документами являются Свидетельства о государственной регистрации права №№:

78 АЗ 686 471 от 30.12.2014 (77н)
78 АЗ 686 473 от 30.12.2014 (106н)
78 АЗ 686 474 от 30.12.2014 (150н)

Выписка ЕГРН на кв.1908 от 06.02.2017 78:36:0005359:3744

2.2. Юридическое описание объекта

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

Более подробная информация по жилым помещениям приведена в таблицах

Приложение 1 к Заданию на оценку от 08.11.2018				
Нежилые помещения				
Объект: г. Санкт-Петербург, ул.Есенина, д.1, корп.1, литера А				
№№	номер ПИБ	этаж	Площадь ПИБ	
1	77Н	подвал-1	114,5	
2	106Н	подвал-1	71,8	
3	150Н	подвал-1	102,5	
Квартиры				
Объект: г. Санкт-Петербург, ул.Есенина, д.1, корп.1, литера А				
№№	номер ПИБ	комн.	этаж	Площадь ПИБ
1	1908	3	6	87,1

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Экология. Одним из основных достоинств Выборгского района, как считают специалисты группы компаний «ЛЭК» (<http://www.lec.ru/>), являются его парки. Ещё в 1920-1930-х годах были созданы сады Карла Маркса и Выборгский. Более 1000 га, а это более 1/3

территории всего района, занимают парки, сады, скверы, бульвары. Территория Сосновского парка составляет около 322 га, парка Лесотехнической академии и Шувалово - 168 га, зеленых насаждений в Левашово - 346 га сады же, скверы, бульвары составляют около 200 га. На одного жителя района приходится около 54 кв. м зеленых насаждений. Район имеет водные объекты: Большая Нева (умеренное загрязнение), Большая Невка (умеренное загрязнение) и три Суздальских озера (станция метро "Озерки"). Радиационная обстановка в районе нормальная.

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

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

Инвестиционная привлекательность. В соответствии с данными Интернет портала www.adventure-world.ru, кварталы, расположенные от улицы Новороссийской до Северного проспекта, - это наиболее ценная территория в Выборгском районе. Особую привлекательность этому району придает на северо-востоке парк «Сосновка». Своего рода «градообразующим» предприятием этой территории стали НИИ по передаче электроэнергии постоянным током высокого напряжения (НИИПТ) и Радиевый институт им. В.Г.Хлопина. Вокруг них стали застраивать целые кварталы для работников институтов. Начало этому было положено в 1940-х и наиболее активно осуществлялось в 1960-х годах. Самые первые постройки - это так называемые коттеджи в районе мототрека. Кроме них, на территории микрорайона, у Светлановской площади расположено объединение «Светлана».

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

Практически вся территория микрорайона застроена кирпичными домами. В последние годы эта тенденция только усилилась, и теперь все новые инвестиционные проекты строительства жилья - это только кирпичные и кирпично-монолитные дома. Объясняется это двумя факторами - высокий спрос на качественное жилье в микрорайоне и высокой

плотностью существующей застройки. Благополучное социальное окружение и обилие зелени делают этот район наиболее востребованным у состоятельных покупателей, выбирающих себе квартиру в Выборгском районе. И, в целом, перечисленные факторы определяют высокий приоритет строительства в районе качественного жилья.

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

Выводы:

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

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

2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

*рис.№1**рис.№2*

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

Расстояния до остановок общественного транспорта

Метро «ОЗЕРКИ »	932 м
Маршрутное такси, автобус	около 50-100 м
Ж/д платформа «Озерки»	1 830 м
Ж/д платформа «Удельная»	1730 м

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

При написании раздела использована информация сайта Федеральной службы государственной статистики

(Мониторинг «Информация о социально-экономическом положении России в январе-августе 2018 года»), а также портала «СтатРелт»¹

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

Данные Росстата свидетельствуют об ускорении роста российской экономики за январь – декабрь 2017 года, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов ВВП в декабре показал положительную динамику, составив +1,5% г/г. Рост экономики обусловлен положительной динамикой практически по всем отраслям экономики, а в частности: в добыче полезных ископаемых, в обрабатывающей промышленности, в сельском хозяйстве, в строительстве, в розничной торговле. Негативными стали итоги года лишь для услуг в сфере телекоммуникаций. Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

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

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

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада

¹ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-08-2018.pdf, <https://statrelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, нужно учесть, что высокая доля производственного сектора в ВВП России (порядка 40%) (по сравнению с 20-30% в западных странах) является основой для высоких темпов развития в следующие годы. Положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырьё, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

	Август 2018г.	В % к		Январь- август 2018г. в % к январю- августу 2017г.	Справочно		
		августу 2017г.	июлю 2018г.		август 2017г. в % к августу 2016г.	июль 2017г. в % к июлю 2016г.	январь- август 2017г. в % к январю- августу 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 ¹⁾	101,7 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,7	102,7	103,1	104,0	103,8	103,3
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	646,3	89,2	132,2	97,4	105,4	149,5	101,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,1	102,5	100,0	103,0	107,7	101,6	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	218,1	104,4	99,3	104,6	105,2	100,2	106,9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2748,0	102,8	103,6	102,7	101,7	103,5	100,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	799,8	102,0	99,9	102,8	99,2	101,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	55,5 ⁵⁾	121,8 ⁶⁾	96,3 ⁷⁾	121,5 ⁸⁾	118,0 ⁹⁾	90,5 ¹⁰⁾	127,2 ¹¹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	34,4	139,5	94,1	128,5	110,0	83,6	126,8
импорт товаров	21,0	100,9	100,0	111,0	129,1	100,3	127,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ¹²⁾	103,2 ¹³⁾			103,6 ¹⁴⁾		
Индекс потребительских цен		103,1	100,0	102,4	103,3	99,5	104,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		115,3	100,2	110,4	104,7	101,5	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁵⁾		99,1	99,3	102,2 ¹⁶⁾	99,0	102,5	97,3 ¹⁷⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41140 ¹⁸⁾	110,3 ¹⁹⁾	97,0 ²⁰⁾	111,0 ²¹⁾	105,7	97,6	106,8
реальная		107,0 ²²⁾	97,0 ²³⁾	108,4 ²⁴⁾	102,3	98,1	102,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5 ²⁵⁾	92,4	97,3	91,7	93,9 ²⁶⁾	97,2	93,0 ²⁷⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	87,9	98,4	86,6	85,0	96,9	85,2

1) Данные за 1 полугодие 2018г. (первая оценка).
2) 1 полугодие 2018г. в % к 1 полугодию 2017 года.
3) 1 полугодие 2017г. в % к 1 полугодию 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за июль 2018 года.
6) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-июль 2018г. и январь-июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за 1 полугодие 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 3 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018г. в % к январю-августу 2017г. составили 101,4%, в январе-августе 2017г. в % к январю-августу 2016г. - 98,0%.
12) Превышающие данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является нарастающие действия правящих кругов США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно влияет, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки преобладает над политическими интересами узкого круга мировой элиты, над дезинформацией подконтрольных им СМИ. Напротив, попытки бездоказательного очернения, экономической и политической блокады России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, ведут к потере авторитета самих США и Великобритании.

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

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

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

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

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

сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январеавгусте 2018г. - 102,4%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в январеавгусте 2018г. - 103,8%. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 646,3 млрд.рублей, в январе-августе 2018г. - 2751,8 млрд.рублей.

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

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

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

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

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

включая напитки, и табачных изделий составил 46,5%, непродовольственных товаров - 53,5% (в августе 2017г. - 47,8% и 52,2% соответственно).

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в июле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,5 млрд.долларов США (3486,9 млрд.рублей), в том числе экспорт - 34,4 млрд.долларов (2164,8 млрд.рублей), импорт - 21,0 млрд.долларов (1322,1 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в июле 2018г. сложилось положительное, 13,4 млрд.долларов (в июле 2017г. - положительное, 3,8 млрд.долларов).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 91,9

тыс.человек, или на 0,063% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 5,3 тыс.человек, или на 0,004%). Миграционный прирост на 46,1% компенсировал естественную убыль населения

В январе-июле 2018г. по сравнению с аналогичным периодом 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 54 субъектах). В целом по стране в январе-июле 2018г. число умерших превысило число родившихся в 1,2 раза (в январе-июле 2017г. - в 1,1 раза), в 31 субъекте Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,0 раза. Естественный прирост населения в январе-июле 2018г. зафиксирован в 18 субъектах Российской Федерации (в январе-июле 2017г. - в 22 субъектах). За январь-июль 2018г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 93,3 тыс.человек, или на 4,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 41,0 тыс.человек, или на 34,3%, что произошло в результате возросшего числа выбывших из Российской Федерации (на 42,6 тыс.человек, или на 21,9%), в том числе за счет эмигрантов в государства-участники СНГ на 41,9 тыс. человек, или на 24,9%. Наряду с этим отмечено увеличение числа прибывших из-за пределов России на 1,6 тыс.человек, или на 0,5%, в том числе из государств-участников СНГ - на 3,6 тыс.человек, или на 1,3%.

Прогнозы

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

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

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

3. Консервативный сценарий (вариант 1) - характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики;
4. Инновационный сценарий (вариант 2) - характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста;

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

³ Поданным http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63

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

Таблица 1

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

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в% к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного производства в% к пред году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	103,8	104,3	105,5	105,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9

В краткосрочной перспективе (2018-2020 гг.) данный прогноз является некорректным, т.к. не учитывает сложившуюся по итогам 2014 года и 1 п/г 2015 года макроэкономическую ситуацию. Однако, в долгосрочной перспективе - начиная с 2019 года, при условии улучшения экономических условий (которое, в целом, прогнозируется большинством аналитиков), возможно достижение приведенных выше темпов роста и инфляции.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства. Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

- **Базовый вариант** прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре. В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться истощение возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России. С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США). В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении.

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

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

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

- **Целевой вариант** прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант

демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза). В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.). Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде. В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

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

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

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

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

Выводы:

- В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).
- Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.
- Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017г. составил 101,7%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.
- Индекс промышленного производства в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,7%, в январе-августе 2018г. - 103,1%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2018г. составил 710,6 млрд.рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 4337,1 млрд. рублей, или 99,2%.
- Оборот розничной торговли в августе 2018г. составил 2748,0 млрд.рублей, или 102,8%

(в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2018г. - 20002,5 млрд.рублей, или 102,7%.

- В августе 2018г. оборот розничной торговли на 94,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,0% (в августе 2017г. - 93,3% и 6,7% соответственно).
- В августе 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,3%.
- Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,9%, в январе-августе 2018г. увеличились на 2,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).
- В августе 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 августа 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 91,9 тыс.человек, или на 0,063% (в аналогичном периоде предыдущего года наблюдалось увеличение численности населения на 5,3 тыс.человек, или на 0,004%). Миграционный прирост на 46,1% компенсировал естественную убыль населения.
- Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.
- Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные

пути обхода санкций. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году.

- В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).
- Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция)

3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

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

Оборот организаций в январе-августе 2018 года увеличился на 13,1% к соответствующему периоду 2017 года и составил 7 946,1 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности. Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-августе 2018 года составил 104,1% к аналогичному периоду прошлого года. По большинству видов деятельности обрабатывающих производств наблюдается положительная динамика ИПП, также наблюдается рост объемов отгруженной промышленной продукции.

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

Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга

Наименование показателя	январь-август 2018 года	в % к январю-августу 2017 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	7 946,1	113,1
Индекс промышленного производства, %	-	104,1
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	1 806,2	116,7
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	900,1	103,4
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	5 330,1	101,0
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	51,0	106,9
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	327,5	102,8
Объем работ по виду деятельности «строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	326,8	102,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	1 285,3	65,6
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	446,6	111,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	83,2	104,4
Индекс потребительских цен, % (август 2018 года к декабрю 2017 года)	-	102,4
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-июль 2018 года)	40 268	-
Реальные денежные доходы населения, % (январь-июль 2018 года)	-	101,6*
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-июль 2018 года)	59 176	112,2*
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-июль 2018 года)	-	109,2*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	376,9	110,6
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июль 2018 года)	205,4	80,7**
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-июль 2018)	26,6	110,0*
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	13,5	117,9*
импорт млрд долл. США	13,1	103,0*

*январь-июль 2018 года к январю-июлю 2017 года
**январь-июль 2018 года к январю-июлю 2017 года

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

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

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

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

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

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 августа 2018 года составила 5 362,4 тыс. человек и с начала года увеличилась на 10,5 тыс. человек или на 0,2%. В январе-июле 2018 года в Санкт-Петербурге родились 37,3 тыс.

детей, что на 1,4 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2017 года.

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

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

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

4.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные события рынка офисной недвижимости в III квартале 2018 года:

1. За рассматриваемый период произошли четыре достаточно крупные сделки в секторе офисной недвижимости, в том числе продажа «Дома генерала Тутолмина», офисного здания на Б. Морской ул., 28/13, площадью 6 тыс. кв.м. Экспертная оценка величины сделки — 450-470 млн. руб.
2. В части аренды самой крупной стала сделка по аренде 2,5 тыс. кв.м в БЦ «Фидель» (пр. Обуховской Обороны, 70; общая площадь — 12 тыс. кв.м, класс В+), уровень арендных ставок на объекте — 1 500-1 550 руб./кв.м в мес.
3. Крупных офисных объектов введено не было.
4. Был заявлен один проект — по реконструкции недостроенного здания на участке 0,5 га на ул. Моисеенко, 22. Информация о проекте практически отсутствует, пока известно только, что объект будет разной этажности, 28-33 м высотой, и большой площади.



Прирост офисных площадей отсутствовал, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала остался на прежнем уровне — ок. 3 620 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 676,43 кв.м на одну тысячу человек).

5. Чистое поглощение происходит за счёт площадей существующих объектов. Поскольку в настоящее время рынок не пополняется новыми офисными зданиями, можно предполагать в будущем дефицит некоторых типов площадей.

6. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 97,6%, для класса В -94,6%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт отсутствия прироста новых офисных площадей.

7. Средний уровень ставок продолжает медленно расти; на конец квартала данный показатель составил для класса А — 1 580-1 780 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 070-1 270 руб./кв.м в месяц.

8. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 125 000-130 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 2%), арендных ставок — 850-950 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца отсутствует).

9. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,0%.



Основные тенденции рынка:

1. В настоящее время сегмент офисной недвижимости переживает серьёзный спад. Некоторые эксперты говорят о том, что уже началась стадия восстановления, однако пока значимых признаков этого не наблюдается. Некий дефицит предложения в значительной мере по-прежнему существует только за счёт спроса со стороны структур «Газпрома». В целом же на рынке платёжеспособный спрос всё ещё крайне низок.
2. Рынок оценивает риски при запуске офисных проектов настолько высоко, а возможную прибыль настолько низко, что, по мнению некоторых экспертов, в ближайшее время проекты на офисном рынке будут осуществляться преимущественно под конкретного арендатора, т.е. При условии уверенности инвестора/девелопера в будущих поступлениях от эксплуатации объекта вложения.
3. В настоящее время существует дефицит свободных помещений в историческом центре, так что спрос всё больше смещается на периферию; этому также способствуют и традиционно более низкие арендные ставки в районах, удалённых от исторического центра.
4. Предполагается, что в 2018 году в эксплуатацию могут ввести ок. 230 тыс. кв.м качественных офисных площадей; при этом больше половины придётся на «Лахта-центр», головной офис «Газпрома», т.е. на рынок аренды потенциально может поступить не более 100 тыс. кв.м. Но и эта цифра, скорее всего, не будет достигнута, поскольку сейчас сроки ввода затягиваются, многие объекты стагнируют ещё на нулевом цикле строительства.
5. Тем не менее, спрос на офисные помещения понемногу растёт. Поглощение растёт тоже, но уже за счёт смены функционального назначения объектов других секторов

рынка: всё чаще появляются проекты перестройки промышленных зданий под офисные лофты (обычно — под конкретного арендатора и в счёт будущих арендных платежей), реконструкции исторических зданий в центре, перепрофилирования встроенных помещений в жилых зданиях и реконцепции торговых комплексов с неудачным для торговой функции расположением и низкой доходностью.

6. Рынок внешнего управления в офисном сегменте достиг своего потолка. В настоящее время прогнозируемый рост этого рынка — не более 5% на ближайшие годы. Сейчас во внешнем управлении находятся менее половины городских бизнес-центров; эта доля остаётся стабильной с 2015-го года.

Крупные сделки с недвижимостью

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
офисное здание (2 тыс. кв.м., 4 этажа, мансарда; 8-я Советская ул., 31)	апрель	"ГК "Техно"	Экспертная оценка — 150-170 млн. руб.
"Югра" (класс С+; 3 тыс. кв.м., 5 этажей; Таллинская ул., 6в)	май	Н. Кольцов	Торги РАД — 118,75 млн. руб.
офисное здание (6 тыс. кв.м.; Б. Морская ул., 28/13; "Дом генерала Тутолина")	июнь	"Приморское объединение"	Экспертная оценка — 450-470 млн. руб.
офисное здание (4 тыс. кв.м.; Смоленская ул., 10Б)	июнь	ИП Постыков Р.И.	234,2 млн. руб. (ок. 59 тыс. руб./кв.м.)
Сделки по аренде			
1 тыс. кв.м. в ДЦ "Преображенский двор" (класс А; Литейный пр., 26)	апрель	"БалтТрансСервис"	Уровень арендных ставок — 1 300-1 500 руб./кв.м. в мес.
тыс. кв.м. в БЦ "Фидель" (класс В+; 1/2 тыс. кв.м.; пр. Обуховской Обороны, 70, корп. 3)	апрель	"Dino Systems"	Уровень арендных ставок — 1 500-1 550 руб./кв.м. в мес.
кв. кв.м. в БЦ "Лангсизинген" (класс А; 12,3 тыс. кв.м.; Дивенская ул., 1)	июнь	нет данных	Уровень арендных ставок — 2 000 руб./кв.м. в мес.



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 «неулучшенной» или «сверх улучшенной».

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

Позиция, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование имущества, основывается на том, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость

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

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

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

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

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

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

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

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

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

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

Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств допускается, но не является обязательным.

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

7.1. Методы оценки. Рыночный подход

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

Использование рыночных мультипликаторов (market multiples).

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

7.2. Затратный подход

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

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

7.3. Доходный подход

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

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

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

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

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий. В случае оценки земельных участков, встроенных помещений применение затратного подхода не выглядит целесообразным, так как не соблюдается принцип замещения. Кроме того, затратный подход не учитывает текущего состояния рынка объектов долевого строительства.

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

Укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения, земельного участка;

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

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке

Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения методов затратного подхода для определения величины справедливой стоимости объекта оценки.

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

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик

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

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В связи с незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке жилой и коммерческой недвижимости в сторону уменьшения в г. Санкт-Петербурге, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке и рынке строящегося жилья Оценщик считает правильным оставить стоимости объектов оценки в прежних значениях.

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

Часть 1

Нежилые помещения

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

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

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

	цена продажи руб.	общая площадь	стоимость кв.м объекта-аналога руб./кв.м	скидка на торг,5%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	6 100 000	82	74390	0,05	70671
аналог2	8 300 000	121	68595	0,05	65165
аналог3	12 000 000	161	74534	0,05	70807
аналог4	22 000 000	247	89069	0,05	84615

Сравнительный подход № 77Н, 106Н, 150 Н.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Лесной пр, 20	Лесной пр., 67
----------------------	----------	--------------------	---------------	----------------

Площадь объекта	кв.м.		82	247
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		70671	84615
Цена продажи	тыс.руб.		5795022	20899905
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			68	37
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	84000		

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

Таблица корректировки объекта №150Н.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Лесной пр., 20	Лесной пр., 67
Площадь объекта	кв.м.		82	247
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		70671	84615
Цена продажи	тыс.руб.		5795022	20899905
Отделка помещения		Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт
- Корректировка "на ремонтные работы "	%	16,4	13	6
- Скорректированная цена		82681	79858	89692
Весовой коэффициент			41	58
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	84 000		

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

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

Для № 77Н, 106Н, 174Н, 78Н: $Y = (70586) + (61) X1$

Для № 150Н: $Y = (82735) + (-54) X1$.

Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов

на рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени объясняют стоимость оцениваемого объекта. Показатели регрессионной статистики представлены в таблицах.

Таблица – Регрессионная статистика № 77Н, 106Н, 150Н.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
СПб, Лесной пр., 20	70671	Повышенная	0	19
СПб, Выборгское ш., 21	65165	Повышенная	0	20
СПб, 2-Мурманский пр., 37	70807	Повышенная	0	23
СПб, Лесной пр., 67	84615	Повышенная	0	18
Оцениваемый объект	70 648	Повышенная	0	14

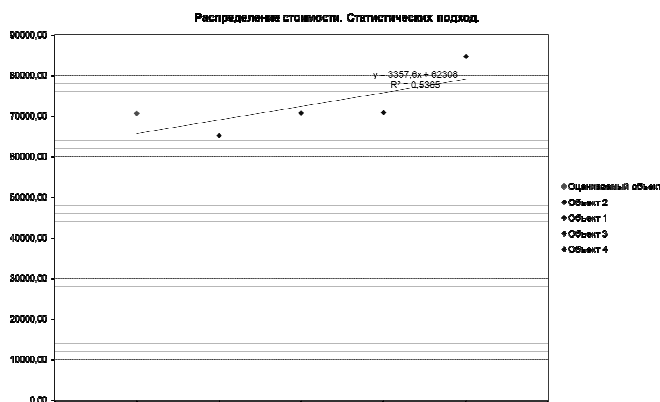
Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	70 648	Пониженная	0	14
Корреляция	2		-	-0,51
Коэффициент корреляции		0,82	-	-0,5

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

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
СПб, Лесной пр., 20	70671	Повышенная	0	19
СПб, Выборгское ш., 21	65165	Повышенная	0	20
СПб, 2-Мурманский пр., 37	70807	Повышенная	0	23
СПб, Лесной пр., 67	84615	Повышенная	0	18
Оцениваемый объект	84 000	Повышенная	0	14

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	84 000	Пониженная	0	14
Корреляция	2		-	-0,74
Коэффициент корреляции		0,32	-	-0,7

Диаграмма № 77Н, 106Н, 150Н.



Оцениваемый объект – 84 000 руб./кв.м

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

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

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

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

Жилые помещения, квартиры.

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

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Время до метро, мин	Источник объекта
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77 080	Повышенная	Стандарт	74	19	bn.ru
СПб, пр. Энгельса, 128	76 892	Повышенная	Стандарт	109	13	bn.ru
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78 020	Повышенная	Евро	127,3	15	bn.ru
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67 669	Повышенная	Стандарт	168,8	17	bn.ru

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

	цена продажи руб.	общая площадь	стоимость кв.м объекта-аналога руб./кв.м	скидка на торг,6%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	6 068 000	74	82000	0,06	77080
аналог2	8 916 200	109	81800	0,06	76892
аналог3	10 565 900	127,3	83000	0,06	78020
аналог4	12 151 600	168,8	71988	0,06	67669

Сравнительный подход № 1908.

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

Сравнительный подход № 1908.

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

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

Таблица корректировки объекта № 1908

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	ул. Есенина, 20 к.2	пр. Энгельса, 126, к.1
Площадь объекта	кв.м.		74	127,3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		77080	78020
Цена продажи	тыс.руб.		5703920	9931946
Отделка помещения		"Под ключ"	Стандарт	Стандарт
- Корректировка "на ремонтные работы "	%	10,1	8	5
- Скорректированная цена		81709	83246	81921
Весовой коэффициент			69	95
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	85 000		

Статистический подход.

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

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

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

X_1 - Престижность микрорайона

X_2 - Количество комнат, ед.

X_3 - Время до метро, мин

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

X_1 - Количество комнат, ед.

X_2 - Время до метро, мин

Для № 933, 1730: $Y = (80785) + (0)X_1 + (60,5)X_2$, где:

X_1 - Количество комнат, ед.

X_2 - Время до метро, мин

Для № 790, 1198, 1953, 1192, 1424, 1938: $Y = (72877) + (77)X_1 + (0)X_2$, где:

X_1 - Количество комнат, ед.

X_2 - Время до метро, мин

Для № 1205: $Y = (81667) + (0)X_1 + (21)X_2$, где:

X_1 - Количество комнат, ед.

X_2 - Время до метро, мин

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

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

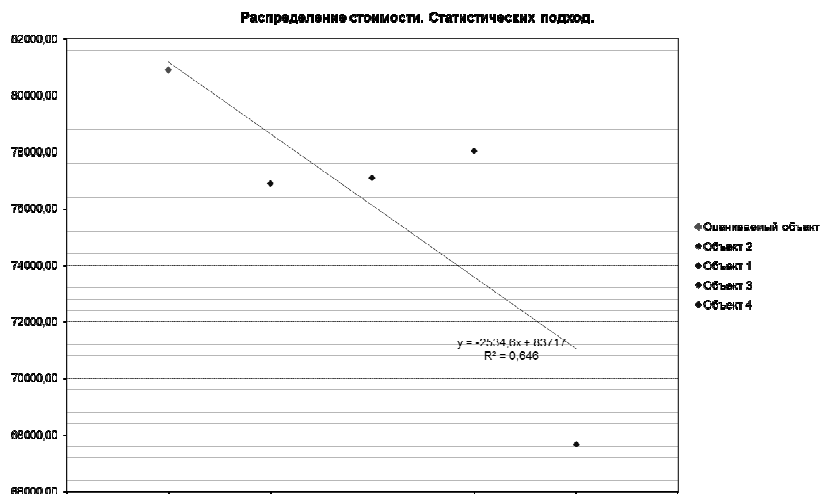
Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	75000	Пониженная	2,3	14
Корреляция	2		-	-0,28
Коэффициент корреляции		0,25	-	-0,3

Таблица – Регрессионная статистика № 1908

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77080	Повышенная	4	19
СПб, пр. Энгельса, 128	76892	Повышенная	4	20
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78020	Повышенная	4	23
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67669	Повышенная	4	18
Оцениваемый объект	85000	Повышенная	2,3	14

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

Диаграмма № 1908



Оцениваемый объект – 85 000 руб.кв.м

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры,

расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 16 ноября 2018 года составляет: 24 259 200,00 (Двадцать четыре миллиона двести пятьдесят девять тысяч двести) рублей по нежилым помещениям и 7 403 500,00 (Семь миллионов четыреста три тысячи пятьсот) рублей по квартирам.

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

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

Полученное значение справедливой стоимости действительно на дату проведения оценки – 16 ноября 2018 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

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

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»

С. Алексагин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

С.Алексагин

М.П.



11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

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

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

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ №56 -Н от 16 ноября 2018года

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







**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 015020-1 « 05 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Алексашину Сергею Степановичу

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

от « 05 » октября 20 18 г. № 91

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » октября 20 21 г.

АО «РосЭкспертОценка» Москва 2010 г. ИНН 7841394645 ОГРН 1077841010001 Т/Ф 784101001 Тел.: (812) 642 83 71 www.ros-expert.ru



АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС №7811R/776/00208/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00208/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., 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 (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

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

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей 00 копеек.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут **"01" декабря 2017 г.** и действует по 23 часа 59 минут **"30" ноября 2018 г.** включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

Булгарин Г.О.

Доверенность № 9655/14 от 08.12.2014 г.

Место и дата выдачи полиса:

г. Санкт-Петербург 01.12.2017 г.

СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ**№ 0618 PL 000015**

**страхования ответственности оценщиков
 при осуществлении оценочной деятельности**

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

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

Страховщик: АО «СОГАЗ»
 Заместитель начальника Управления
 Сопровождения продаж
 Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»

Е.В. Пушкарева /
 Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
 «27» апреля 2018 г.

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006
119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>

Исх. №078/78
от 12.11.2018г.

Генеральному директору ООО "УК "ДОХОДЬ"
Бородатовой М.В.

Информационная выписка

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Алексахин 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).

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

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

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: ОАО «АльфаСтрахование» (Санкт-Петербургский филиал), полис № 7811R/776/00208/7, период страхования с 01.12.2017г. по 30.11.2018г.

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 2016 год оценщиком выполнено 115 отчетов об оценке, за 2017 – 89 отчетов об оценке, за 1 – 3 кварталы 2018 года – 24 отчета об оценке.

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

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

По состоянию на 12.11.2018г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Алексахина Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО
«НКСО» в Северо-Западном
федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО» по
доверенности №001/8-РП от
14.12.2017г.



С.А. Лебедева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 годаЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОТ 08.11.2018

Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилые помещения и квартиры, расположенные по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А (перечень квартир и нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 16.11.2018 года
Срок проведения оценки	С 12.11.2018 по 16.11.2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается. 2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

Заказчик: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

©2000 INTERNATIONAL ZINC ASSOCIATION

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта исследования

3 Единый государственный реестр недвижимости введен в эксплуатацию

[illegible]


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 30.12.2014

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 26.11.2014 №Р-К0000004

- Акт приема-передачи нежилого помещения от 01.12.2014
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:36:0005359:2340

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 114,5 кв.м, этаж подвал-1, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, д. 1, корп. 1, литера А, пом.77Н

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-39/074/2014-129



Государственный регистратор (подпись, м.п.) Шульга Ю.А.



78 - А Э 686471




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 30.12.2014

Документы-основания: • Акт приема-передачи нежилого помещения от 01.12.2014
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 26.11.2014 №Р-К0000004
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 78:36:0005359:2494
Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 71,8 кв.м, этаж подвал-1, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, улица Есенина, д.1, корп.1, лит.А, пом.106Н

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-39/074/2014-132



Государственный регистратор (подпись, м.п.) Шульга Ю.А.



78 - А Э 686473




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 30.12.2014

Документы-основания: • Акт приема-передачи нежилого помещения от 01.12.2014
• Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 26.11.2014 №Р-К0000004
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 78:36:0005359:3245
Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 102,5 кв.м, этаж подвал-1, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, улица Есенина, д. 1, корп.1, лит.А, пом.150Н

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-39/074/2014-134



Государственный регистратор 
(подпись, м.п.)

Шульга Ю.А.



78 - А З 686474 

Пронумеровано, прошито
и скреплено печатью 75
(свидетельство)
лист об

Генеральный директор
ООО "РосЭкспертОценка"
Алексакин С.С.

