

ОТЧЕТ №57- Н от 08 августа 2019 года

Об оценке справедливой стоимости:

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2019

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценки» выполнены работы по оценке справедливой стоимости: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, ап. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3; Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7. Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года и ФСО № 8, № 9, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326,327. Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, анализа коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке коммерческой недвижимости, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик пришел к выводу оставить стоимость объектов оценки в прежних значениях.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, ап. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, на дату оценки 08 августа 2019 года составляет: 94 334 500,00 (Девяносто четыре миллиона триста тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.

№ п/п (Сиренев)	Согласно	Этаж	Строительные оси	Площадь (к.м.к.)	Стоимость к.м.к руб	Справедливая стоимость объекта оценки в руб
m1	1	1	3-6; А-Д	82,12	70 000,00	5 745 400,00
m2	1	1	1-6; А-Г	73,71	70 000,00	5 209 700,00
m3	1	1	1-3; Ж-Л	133,88	70 000,00	9 371 600,00
m4	2	1	1-3; А-В	133,88	70 000,00	9 371 600,00
m5	2	1	1-4; С-Ш	128,6	70 000,00	9 202 000,00

м6	2	1	4-7; С-III	118,66	70 000,00	8 306 200,00
м7	3	1	12-14; С-Ф	77,63	70 000,00	5 455 300,00
м8	4	1	14-18; С-III	118,66	70 000,00	8 306 200,00
м9	4	1	18-21; С-III	128,6	70 000,00	9 002 000,00
м10	4	1	17-21; С-II	133,58	70 000,00	9 371 600,00
м11	3	1	17-21; Ж-А	133,58	70 000,00	9 371 600,00
м13	3	1	16-19; А-III	82,12	70 000,00	5 748 400,00

- Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, д. Новоселье, на дату оценки 08 августа 2019 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей, в том числе по объектам:

	Кадастровый номер	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость
1	47:14:0504001:224	2 556,0	4 199 481,85
2	47:14:0504001:234	2 555,0	4 197 838,87
3	47:14:0504001:220	2 555,0	4 197 838,87
4	47:14:0504001:240	3 276,0	5 382 434,49
5	47:14:0504001:241	1 768,0	2 904 805,92

- Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, д. Новоселье, Пугачевский пр. д 5 на дату оценки 08 августа 2019 года составляет 8 572 500,00 (Восемь миллионов пятьсот семьдесят две тысячи пятьсот) рублей.

Кадастровый номер	Площадь объекта, кв. м	Этаж	Стоимость / кв.м., в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
10/1	114,39	1	75 000,00	8 572 500,00

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Гитерский пр., д.7 на дату оценки 08 августа 2019 года составляет 14 415 000,00 (Четырнадцать миллионов четыреста пятнадцать тысяч) рублей.

Справедливая стоимость	Этаж	Общая площадь, кв. м	Стоимость / кв. м, руб.	Стоимость объекта оценки, руб.
22-Н	1	81,6	75 000,00	6 120 000,00
26-Н	1	110,6	75 000,00	8 295 000,00
				14 415 000,00

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:



Александр С.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	10
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	11
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	19
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	23
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	27
4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	29
5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	31
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
7.1. РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	35
7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	36
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	36
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	38
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41

9.ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	44
10.ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	45
11.СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	45

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости Недвижимого имущества:

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, тп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7.

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, тп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, на дату оценки 08 августа 2019 года составляет: 94 334 800,00 (Девяносто четыре миллиона триста тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, на дату оценки 08 августа 2019 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр. д 5 на дату оценки 08 августа 2019 года составляет 8 572 500,00 (Восемь миллионов пятьсот семьдесят две тысячи пятьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское

поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7 на дату оценки 08 августа 2019 года составляет 14 415 000,00(Четырнадцать миллионов четыреста пятнадцать тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества по состоянию на 08 августа 2019 года является договор оценки №6/УК от 1 сентября 2014 года между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д У» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком).

Объект оценки:

Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7.

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

Имущественные права на объект оценки:

Права на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп1//Нв7, № 22/05-вп2//Нв7, № 22/05-вп3//Нв7, № 22/05-вп4//Нв7, № 22/05-вп5//Нв7, № 22/05-вп6//Нв7, № 22/05-вп7//Нв7, № 22/05-вп8//Нв7, № 22/05-вп9//Нв7, № 22/05-вп10//Нв7, № 22/05-вп11//Нв7, № 22/05-вп13//Нв7 от «22» мая 2018 года

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года.

Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.06.2016 к Договору участия в долевом строительстве №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф10/Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11/Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф10/Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11/Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года. Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года

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 «ДОХОДЬ – 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 08 августа 2019 года.

Срок проведения оценки – с 08.08.2019 по 08.08.2019 года.

Дата составления отчета – 08 августа 2019 года.

Допущения и ограничения

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

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

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

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

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

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «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

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

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

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

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

Место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. ИНН 7841394645 КПП 784101001, Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована ОАО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – ОАО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0619 PL 000010 от 16мая 2019года, период страхования: с 16.05.2019 г. по 15.05.2020г.).

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

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

№ п/п.	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки <ul style="list-style-type: none">- Масштабные характеристики- Характеристики местоположения объекта- Физическое состояние объекта- Информация о собственнике- Сведения о наличии/отсутствии обременения	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
2	Информация об экономическом 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.codipr.spb.ru Материалы информационных агентств АК&М, Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Омега», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет

		«Коммерсант», «Финансовая Россия», Бюро-консалтинг, Агентство недвижимости «Бюро».
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Бюро», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогов, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.eip.ru , www.estate.spb.ru , www.cmls.ru и др.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Права на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп1//На7, № 22/05-вп2//На7, № 22/05-вп3//На7, № 22/05-вп4//На7, № 22/05-вп5//На7, № 22/05-вп6//На7, № 22/05-вп7//На7, № 22/05-вп8//На7, № 22/05-вп9//На7, № 22/05-вп10//На7, № 22/05-вп11//На7, № 22/05-вп13//На7 от «22» мая 2018 года.

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//На2 от «01» июня 2015 года.

Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.06.2016 к Договору участия в долевом строительстве №01/06-оф5//На2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф10//На3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//На3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф10//На3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//На3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года. Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года. 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)

- 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.

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 оцениваемого имущества 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 долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пг. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7.

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп1//На7, № 22/05-вп2//На7, № 22/05-вп3//На7, № 22/05-вп4//На7, № 22/05-вп5//На7, № 22/05-вп6//На7, № 22/05-вп7//На7, № 22/05-вп8//На7, № 22/05-вп9//На7, № 22/05-вп10//На7, № 22/05-вп11//На7, № 22/05-вп13//На7 от «22» мая 2018 года.

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//На2 от «01» июня 2015 года

Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.06.2016 к Договору участия в долевом строительстве №01/06-оф5//На2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф10//На3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//На3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф10//На3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//На3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года. Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года. Объектом долевого строительства по настоящему Договорам являются нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»)

Характеристика объектов:

Объектами долевого строительства по настоящим Договорам являются нежилое помещения Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:
Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление.

2. Юридическое описание объекта

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

Объект:	Полторацкая улица, Полтавская область, украинский район, Азовский поселковый совет, Полтава, Азовский район, д. 5				
Основание:	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со строительным подразделением № 22/05-одп/11а7 от «22» мая 2018 года Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со строительным подразделением № 22/05-одп/11а7 от «22» мая 2018 года Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со строительным подразделением № 22/05-одп/11а7 от «22» мая 2018 года Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со строительным подразделением № 22/05-одп/11а7 от «22» мая 2018 года Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со строительным подразделением № 22/05-одп/11а7 от «22» мая 2018 года Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со строительным подразделением № 22/05-одп/11а7 от «22» мая 2018 года Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со строительным подразделением № 22/05-одп/11а7 от «22» мая 2018 года Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со строительным подразделением № 22/05-одп/11а7 от «22» мая 2018 года Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со строительным подразделением № 22/05-одп/11а7 от «22» мая 2018 года				
	№ инв. документа	Состояние	Цена	Средняя рыночная цена	Общая рыночная стоимость (руб.)
	001	1	1	3-8, А-21	82,12
	002	1	1	1-1, А-2	75,71
	003	1	1	1-5, А-21	133,88
	004	2	1	1-5, Б-21	133,88
	005	2	1	1-1, С-101	128,6
	006	2	1	1-7, С-111	118,06
	007	3	1	12-14, С-46	77,07
	008	4	1	14-16, С-101	118,06
	009	4	1	16-21, С-101	138,6
	0010	4	1	17-21, Б-11	133,88
	0011	5	1	17-21, А-21	133,88
	0012	5	1	18-19, А-21	82,12
Объект:	Полторацкая улица, Полтавская область, украинский район, Азовский поселковый совет, Полтава, Азовский район, д. 5				
Основание:	Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-одп/11а2 от 21.05.18 Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Полтавский комплекс) от Договор №21/05-одп/11а2 от 21.05.18 Акт приема-передачи Объекта долевого участия				
	№ инв. документа	Состояние	Цена	Общая рыночная стоимость (руб.)	
	001	2	1	118,2	
Объект:	Полторацкая улица, Полтавская область, украинский район, Азовский поселковый совет, Полтава, Азовский район, д. 7				
Основание:	Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-одп/11а3 от 21.05.18 Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-одп/11а3 от 21.05.18 Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Полтавский комплекс) от Договор №21/05-одп/11а3 от 21.05.18 Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Полтавский комплекс) от Договор №21/05-одп/11а3 от 21.05.18				
	№ инв. документа	Состояние	Цена	Общая рыночная стоимость (руб.)	
	001	4	1	81,8	
	002	4	1	118,6	
Объект:	Полторацкая улица, Полтавская область, украинский район, Азовский поселковый совет, Полтава				
Основание:	Договор № 04-12-2015 консенсусом отозван/аннулирован от 18.12.2015 года				
	№ инв. документа	Состояние	Цена	Общая рыночная стоимость (руб.)	
	07/14-05/0001-204			2 535,0	
	07/14-05/0001-204			2 535,0	
	07/14-05/0001-205			2 535,0	
	07/14-05/0001-240			3 250,0	
	07/14-05/0001-241			1 750,0	
	Итого			15 710,0	
	№ инв. документа	Состояние	Цена	Общая рыночная стоимость (руб.)	
	07/14-05/0001-204			4 100 400,00	
	07/14-05/0001-204			4 100 400,00	
	07/14-05/0001-205			4 100 400,00	
	07/14-05/0001-240			5 205 000,00	
	07/14-05/0001-241			2 912 500,00	
	Итого			20 423 700,00	

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Ленинградской области, Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение,
п. Новоселье



Рис. 1 п. Новоселье, жилищный комплекс

Метро: Проспект Ветеранов

Район: Ломоносовский

Жилищный комплекс в п. Новоселье – это современный микрорайон, строящийся на границе Санкт-Петербурга и Ленобласти, в посёлке Новоселье, который примыкает к Красносельскому району.

Дома образуют уютную закрытую территорию со всем необходимым для комфортной жизни: от магазина – до детского сада.

Высота большинства зданий 6-9 этажей, что создаёт комфортное восприятие мира.

Во дворах предусмотрено много зелени: газонов, клумб, декоративных деревьев и растений.

Рядом с домами будут построены 2 школы и 4 детских сада.

Под окнами домов расположатся детские и спортивные площадки.

В каждом подъезде предусмотрены помещения для хранения колясок и велосипедов.

Рядом с домами – гостевые парковочные места и многоуровневые крытые паркинги.

Красное село находится в десяти километрах от КАД. В **Красном селе** новостройки сосредоточены в центре и на востоке локаций.

С севера на юг город пересекает проспект Ленина. **Красное село** и СПб связаны именно этой трассой. На данном проспекте находится один из жилых комплексов в **Красном селе**. На юге локаций **Красное село** проспект переходит в Гатчинское шоссе. Автомобильный маршрут Красное село-Пушкин проходит по улице 1 Мая и Пушкинскому шоссе. В непосредственной близости к ним находится еще два ЖК. **Красное село** на юго-западе имеет выезд в другие локаций через Кингисеппское шоссе и на западе — через улицу Свободы. Эти шоссе и

улицы **Красного села** в течение всего дня загружены плотным транспортным потоком. Скорость движения на них в г. **Красное село** варьируется в пределах 30-40 км/ч.

На востоке локации проходит Октябрьская железная дорога. На ней есть две платформы - «Скачки» и «Красное село». Новостройки города ближе всего расположены к последней. В локации **Красное село** электрички являются одним из востребованных видов транспорта. На них по маршруту Красное село-СПб можно добраться за 35-40 минут. Электрички Красное-село-Санкт-Петербург следуют с интервалом 25-60 минут и прибывают на Балтийский вокзал. В городе **Красное село** расписание электропоездов можно уточнить на вокзале.

До ближайших станций метро - «Проспект Ветеранов» и «Ленинский проспект» организованы автобусные маршруты Красное село-Питер. На маршрутке или автобусе до этих станций можно доехать за 50-60 минут. Автобусные остановки находятся в центре локации, так что почти каждый новый дом в **Красном селе** расположен в шаговой доступности от них, за исключением домов на востоке.

Собственного метро в локации нет, и его строительство пока не запланировано властями. Поэтому в ближайшее время в **Красном селе** карта автобусных маршрутов не изменится.

Экология в локации

Климат города **Красное Село**, как и района, имеет умеренно-холодную окраску, он переходит от морского к континентальному. Большая часть города расположена на территории Ижорской возвышенности. На востоке и частично на западе за пределами **Красного села** располагаются лесные массивы. Ближе всего к лесозащитной зоне расположены дома восточной зоны застройки. В центре города есть несколько парков и скверов. Недалеко от них расположены новостройки центра, в которых ведется продажа квартир.

В **Красном селе** градостроительным предприятием еще со времен Петра I является бумажная фабрика. Среди производств, которые могут оказывать негативное влияние на экологию города — пластмассовый завод. Он находится в 1,5 км от новостроек центральной части локации.

Основным источником загрязнения специалисты называют крупную транспортную сеть города, которая постоянно загружена плотным автомобильным потоком. Объекты нового жилого фонда, в которых можно купить в **Красном селе** жилье, располагаются в непосредственной близости к трассам (Проспекту Ленина, улице 1 Мая, Пушкинскому шоссе). На территории локации находится Безымянное озеро. Волная акватория озера благоприятная, купание в ней разрешено Роспотребнадзором.

Инфраструктура

Школы **Красного села** расположены преимущественно в центре города. Всего их в городе четыре. Детских садов в локации девять. Почти все дошкольные учреждения находятся в центре, что удобно для жителей центрального кластера застройки. На удалении от этих объектов находятся новые дома восточной части. От них до ближайших школы и детского сада - примерно 2 км. Учитывая численность населения (порядка 50 тысяч человек) и темпы застройки, действующих образовательных и дошкольных учреждений в локации пока не хватает.

Сложная ситуация обстоит с наличием медицинских объектов. В городе работают больницы, взрослая и детская поликлиники, они расположены в центре. В них не хватает персонала,

например, в локации **Красное село** поликлиника 93 ежедневно перегружена количеством пациентов. Некоторые районы города и вовсе не закреплены ни за каким медицинским объектом. По планам местных властей, в 2015 году новые учреждения все же появятся в **Красном селе**. Поликлиника для взрослых, рассчитанная на 600 посещений в день, будет расположена в центре города, на переулке Щуппа. В локации **Красное село** детская поликлиника на 420 посещений в смену также запланирована администрацией. В г. **Красное село** поликлиника для детей будет находиться на улице Восстановления, также в центре локации.

В городе есть спортивные учреждения, среди которых — спортзалы с бассейнами. Имеются объекты бытового обслуживания в г. **Красное село**: ремонт обуви, техники, прочие мастерские и т. д. В локации **Красное село** салон красоты, фитнес-клуб и другие объекты сферы обслуживания присутствуют в разных частях локации. Магазины в **Красном селе** представлены в основном сетевыми супермаркетами и торговыми центрами.

Среди исторических достопримечательностей города следует выделить музей, Александро-Невскую и Троицкую церкви.

В локации **Красное село** работа представлена в промышленной сфере. Например, вакансии в **Красном селе** можно найти на бумажной фабрике, кондитерском предприятии, пластмассовом заводе и т. д. Работа в **Красном селе** имеется также в торгово-развлекательной сфере. В городе **Красное село** вакансии будут открываться по мере развития инфраструктуры. А это во многом зависит от темпов застройки. Для покупателей жилья, которых также интересует работа в **Красном селе**, вакансии со временем будут доступны и в других сферах.

Общее описание

Красное Село официально приобрело статус города в 1925 году. С 1936 года он является центром Красносельского района. В 1996 году был получен статус муниципального образования. Сегодня город имеет два исторических района — Скачки и Можайский (Дудоров).

Строительство в локации ведется умеренными темпами. Возводится преимущественно малоэтажки, а также частные домовладения с участками. Стоимость жилья значительно ниже, чем в соседних локациях Аннино и Горелово.

Инвестиционная привлекательность новостроек состоит в том, что **Красное село** входит в состав СПб, находится недалеко от города, имеет зеленые массивы, чистый водоем. Сдерживающими факторами покупки жилья в **Красном селе** могут стать недостаток социальных объектов и перегруженные авто транспортом городские улицы.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

При написании раздела использована информация Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (документ «Картина экономики. Апрель 2019 года»)¹

Динамика показателей экономической активности в I кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в I кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в I кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в I кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за I кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4 кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В I кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в I кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в I кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

¹Информационные данные официального сайта Министерства экономического развития Российской Федерации. [Электронный ресурс].
http://economy.gov.ru/cyber/sect/sectext/?314682f-a26b-47ba-8251-6e64071ecab7/190807_ress_ru_ru?MOD=AJPERES&CACHEID=314682f-a26b-47ba-8251-6e64071ecab7

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в I кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Прогнозы

В настоящее время Министерством экономического развития РФ подготовлен документ, содержащий информацию о параметрах социально-экономического развития РФ на ближайшую перспективу: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года», опубликован 01.10.2018 г.²

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное saldo текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

² По данным <http://vestnik.gov.ru/kry/won/connect/60223a2f-38c5-4685-9d94-6c6476ea3393/prognost24ind.pdf?MCO=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-9d94-6c6476ea3393>

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета ислада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий. Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер.

Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы. Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и

эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;

➤ Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения. С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году. На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Бразил» (нормовая), доллары США за баррель								
Базовый	53,0	66,6	61,4	58,7	67,9	66,4	66,1	63,6
Альтернативный	53,0	66,6	56,0	42,5	43,2	44,2	45,0	45,8
Внутренний валовой продукт, в % к базовому								
Базовый	2,0	2,4	4,3	2,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Альтернативный	2,0	2,4	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Внешний валовой продукт, %								
Базовый	1,2	1,8	1,3	2,0	2,1	2,2	2,3	2,3
Альтернативный	1,2	1,8	1,0	1,8	2,0	2,0	2,0	2,0
Инвестиции в основной капитал, %								
Базовый	4,4	2,8	2,1	2,8	4,0	4,4	4,4	4,1
Альтернативный	4,4	2,8	2,0	4,2	5,2	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
Базовый	2,1	2,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,0	3,0
Альтернативный	2,1	2,0	1,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,7
Реальные располагаемые доходы населения, %								
Базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,8
Альтернативный	-0,7	3,4	-0,7	1,8	-1,8	2,0	2,1	2,3
Реальные заработные платы, %								
Базовый	4,0	6,0	1,4	1,8	3,8	3,8	3,7	3,8
Альтернативный	4,0	6,0	1,2	1,8	3,0	3,0	2,4	2,8
Оборот розничной торговли, %								
Базовый	1,3	2,0	1,7	2,2	2,8	2,8	2,7	2,8
Альтернативный	1,3	2,0	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
Базовый	221,0	438,4	437,8	426,1	446,5	466,4	480,9	501,0
Альтернативный	221,0	438,4	407,1	375,0	391,1	408,9	420,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
Базовый	238,1	261,7	271,7	280,3	298,7	327,1	346,4	368,4
Альтернативный	238,1	261,7	260,4	257,7	278,3	284,3	273,8	259,8

Источник: расчеты Минэкономразвития России

План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта. Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенные вклад в экономический рост продолжают вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии.

Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост. Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса.

Поддерживать положительное saldo текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта.

Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного saldo текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах. Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением saldo текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики. Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %. При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий). С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2019 – 2021 годы. Поэтому далее для целей оценки рассматривались показатели именно базового варианта прогноза.

Таблица 1

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2019-2024 гг.

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	2,5%	3,4%	4,3%	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ВВП в% к предыдущему году	1,5%	1,8%	1,3%	2,0%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%
Темп роста промышленного производства в% к пред. году	2,1%	3,0%	2,4%	2,7%	3,1%	3,1%	3,2%	3,3%
Темп роста реальной заработной платы, %	2,9%	6,9%	1,4%	1,9%	2,5%	2,8%	2,7%	2,9%

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.
- Индекс промышленного производства в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в I квартале 2019 г. - 102,1%.
- Оборот розничной торговли в марте 2019 г. составил 2668,0 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2019 г. - 7614,7 млрд рублей, или 101,8%.
- В марте 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.
- Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. снизились на 1,3%.
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2019г., по оценке, составила 41120 рублей и по сравнению с январем 2018г. выросла на 5,2%.
- В январе 2019г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,9% рабочей силы классифицировались как безработные.
- По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2019г. составила 146,8 млн.человек. За 2018г. численность населения сократилась на 93,5 тыс.человек, или на 0,06% (за 2017г. - увеличилась на 76,1 тыс.человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 57,2% 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

- 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).

Санкт-Петербург

(http://cedipt.spb.ru/media/uploads/userfiles/2019/05/06/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%80%D1%80%D1%82_2019.pdf)

[illegible]

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-марте 2019 года составил 104,8%, в том

числе в обрабатывающих производствах – 105,0%.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 661,4 млрд руб. (104,9% к январю-марту 2018).

Наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2019 года произошло снижение на 5,7% по сравнению с январем-мартом 2018 года. С начала года в городе введено в действие 293,2 тыс. кв. м жилья, что на 60,2% меньше января-марта 2018 года.

Оборот розничной торговли за январь-март 2019 года составил 341,6 млрд руб., или 102,1% к соответствующему периоду 2018 года. Объем платных услуг населению за январь-март 2019 года составил 124,2 млрд руб., 100,6% к январю-марту прошлого года.

Индекс потребительских цен в марте 2019 года составил 101,9% к декабрю прошлого года, что выше, чем в марте 2018 года (101,1% к декабрю 2017 года).

За январь-март 2019 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 146,9 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 24,7%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 113,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 113,9%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-февраль 2019 года составил 7,5 млрд долларов США. По сравнению с январем-февралем 2018 года товарооборот увеличился на 11,2%.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 марта 2019 года составила 5 386,8 тыс. человек и с начала года увеличилась на 2,9 тыс. человек или на 0,1%.

В январе-феврале 2019 года в Санкт-Петербурге родились 8 тыс. детей, что на 1,8 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2018 года.

4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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 B+), 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. Монсеенко, 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, объем 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).

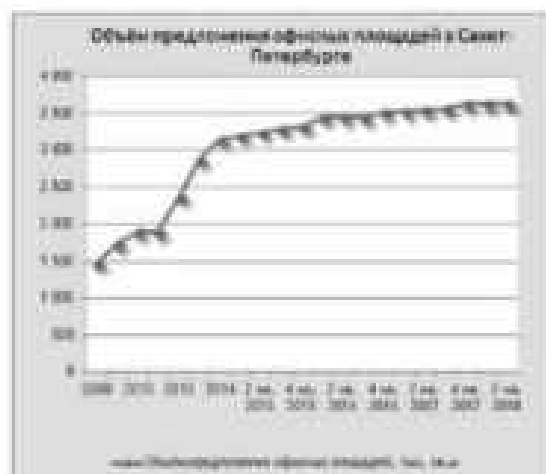
5. Чистое поглощение происходит за счет площадей существующих объектов. Поскольку в настоящее время рынок не пополняется новыми офисными зданиями, можно предполагать в будущем дефицит некоторых типов площадей.

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 счет 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:

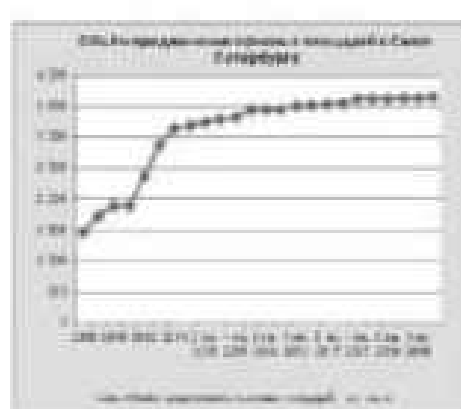
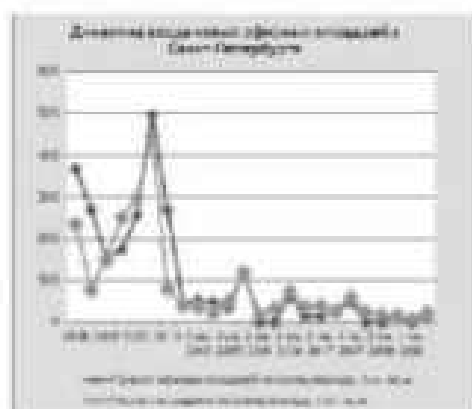
1. В настоящее время сегмент офисной недвижимости переживает серьёзный спад. Некоторые эксперты говорят о том, что уже началась стадия восстановления, однако пока значимых признаков этого не наблюдается. Некий дефицит предложения в значительной мере по-прежнему существует только за счёт спроса со стороны 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.

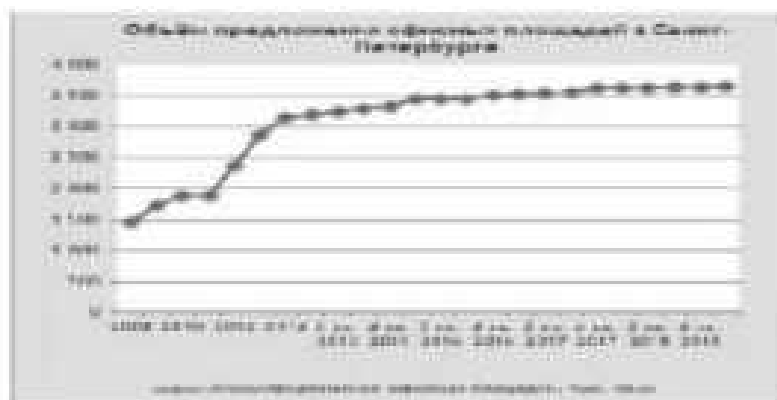
Крупные сделки с недвижимостью

Адрес: объект	Дата	Назначение / Вид сделки	Стоимость сделки / Цена за кв. м
Сделки по продаже			
Здание «Сбербанк» 15 кв. м, ул. Нахимова, д. 15, кв. 15	2018	ООО «Сбербанк»	Стоимость сделки: 132,8 млн. руб.
Здание «Сбербанк» 15 кв. м, ул. Нахимова, д. 15, кв. 15	2018	ООО «Сбербанк»	Цена за кв. м: 132,8 млн. руб.
Здание «Сбербанк» 15 кв. м, ул. Нахимова, д. 15, кв. 15	2018	ООО «Сбербанк»	Цена за кв. м: 132,8 млн. руб.
Сделки по аренде			
Здание «Сбербанк» 15 кв. м, ул. Нахимова, д. 15, кв. 15	2018	ООО «Сбербанк»	Стоимость сделки: 132,8 млн. руб.
Здание «Сбербанк» 15 кв. м, ул. Нахимова, д. 15, кв. 15	2018	ООО «Сбербанк»	Цена за кв. м: 132,8 млн. руб.
Здание «Сбербанк» 15 кв. м, ул. Нахимова, д. 15, кв. 15	2018	ООО «Сбербанк»	Цена за кв. м: 132,8 млн. руб.

Основные события рынка офисной недвижимости в первом квартале этого года

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





Общее состояние рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

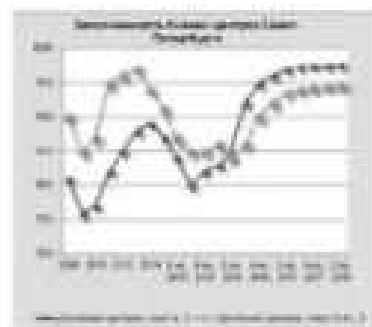
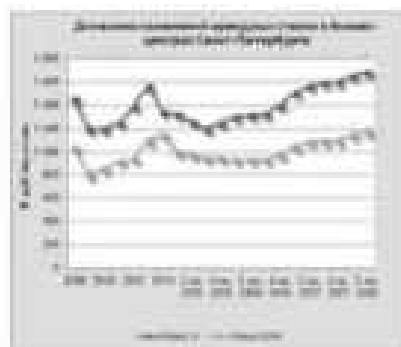
1. Прирост офисных площадей незначителен, объем предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 660 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 679,9 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение происходит за счет площадей существующих объектов. Поскольку в настоящее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

II. Основные тенденции рынка:

1. После серьезного спада офисный сегмент стабилизировался, однако до полного восстановления ещё далеко.

2. Рынок всё ещё оценивает риски при запуске офисных проектов достаточно высоко, так что проекты на офисном рынке осуществляются преимущественно под конкретного арендатора, т.е. только при условии уверенности инвестора/девелопера в будущих поступлениях от эксплуатации объекта вложения. Если ещё несколько лет назад доля инвестиций в бизнес-центры для собственных нужд составляла не более четверти всего объёма, то за 2018 год она выросла до 60-65%. Интерес предпринятий, которым необходим собственный крупный офис, достаточно стабилен.
3. В настоящее время существует дефицит свободных помещений в историческом центре, так что спрос всё больше смещается на периферию; этому также способствуют и традиционно более низкие арендные ставки в районах, удалённых от исторического центра.
4. Новое предложение на рынке отсутствует, что приводит к росту арендных ставок, особенно на помещения класса А.
5. В текущем году заявлены к вводу два относительно крупных объекта: бизнес-центр на Невском пр., 1, и офисные помещения в составе комплекса Новой Голландии (корп. 12-12А). Также ожидается ввод в эксплуатацию «Лахта-центра» (Лахтинский пр., 2, корп. 3).
6. Основной спрос на рынке аренды офисных помещений приходится на компании, работающие в сфере IT-технологий и коммуникаций — ок. трети всего объёма сделок. Чаше всего наиболее активный тип арендаторов — «fashion-операторы», на них приходится около 30% занятых площадей, следом идут развлекательный сегмент и магазины товаров для детей.
7. Рынок внешнего управления в офисном сегменте достиг своего потолка. В настоящее время прогнозируемый рост этого рынка — не более 5% на ближайшие годы. Сейчас во внешнем управлении находятся менее половины городских бизнес-центров; эта доля остаётся стабильной с 2015-го года.

Бизнес-центр/объект	Класс	Статус/состояние	Полное наименование	Эксперт	Ввод в эксплуатацию
Девелопер, 10	А класс (тип)	Ввод	«Девелопер, 10» ООО «Девелопер, 10» (Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)		2019
Новая Голландия, 12-12А	А класс (тип)	Ввод	«Новая Голландия, 12-12А» ООО «Новая Голландия» (Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)		2019
Лахта-центр, 3	Супер-класс (тип)	Ввод	«Лахта-центр, 3» ООО «Лахта-центр» (Санкт-Петербург, ул. Лахтинская, дом 2, корп. 3)	12-12-12А	2019



Наименование объекта	Дата	Наименование и характеристика	Стоимость объекта в рублях (с НДС)
Объект недвижимости (земельный участок площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)	2008	Земельный участок	100 000 000
Объект недвижимости (здание площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)	2008	Здание	100 000 000
Объект недвижимости (здание площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)	2008	Здание	100 000 000
Объект недвижимости (здание площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)	2008	Здание	100 000 000
Объект недвижимости (здание площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)	2008	Здание	100 000 000
Объект недвижимости (здание площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)	2008	Здание	100 000 000
Объект недвижимости (здание площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)	2008	Здание	100 000 000
Объект недвижимости (здание площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)	2008	Здание	100 000 000
Объект недвижимости (здание площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)	2008	Здание	100 000 000
Объект недвижимости (здание площадью 100 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н)	2008	Здание	100 000 000

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 «сверхулучшенной».

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

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

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

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего объекта. Критерием занесения функции в список служат 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 СанПи, 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. Три 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 МСФО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).*
- *В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.*
- *Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с биржевого рынка), цена в пределах 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. Основной рынок для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости.

Использование рыночных мультипликаторов (market multiples).

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

7.2. Затратный подход

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

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

метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

7.3. Доходный подход

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой

Капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

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

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

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

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ 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;

Определением 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 СПРАВЕДЛИВОЙ 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 СПРАВЕДЛИВОЙ 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 индексов. Качественные методы: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, метод экспертных оценок.

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

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

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

Относительный рыночный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной цены для объекта оценки. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде

или в процентных значениях. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рыночных объектов долевого строительства.

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

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

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

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

Рыночная стоимость (расчет) недвижимого имущества: офисные помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье и Питерский дом.5.

Краткое описание к объектам сравнения и расчеты стоимости 1 кв. метра объектов оценки.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв. м	Пространство микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Источник объекта
Петергофское шоссе	85 073	Пониженная	Б/отделки	96,6	1	bn.ru
Катеринков/Петергофское	70 170	Пониженная	Б/отделки	129	1	bn.ru
ул. Лет. Пявотова, 8	89 175	Пониженная	Эконом	80	1	bn.ru
пр. Ленина, 96	104 422	Обычная	Стандарт	64	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	коэффициент на торг, 10%	стоимость кв.м. объекта-аналога, руб.
аналог1	12 522 000	96,6	129 747	0,18	23 353
аналог2	11 019 000	129	85 379	0,18	15 368
аналог3	8 705 000	80	108 750	0,18	19 575
аналог4	8 130 000	64	127 044	0,18	22 468

Сравнительный подход.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый	Петергофское	Катеринков/Петергофское
----------------------	----------	-------------	--------------	-------------------------

		объект	п.	
Площадь объекта	кв.м.		96,6	129
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		85073	70170
Цена продажи	тыс.руб.		8218051,8	9051930
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			37	81
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	73742		

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:

$$Y = (73425) + (81) X1 + (0) X2$$

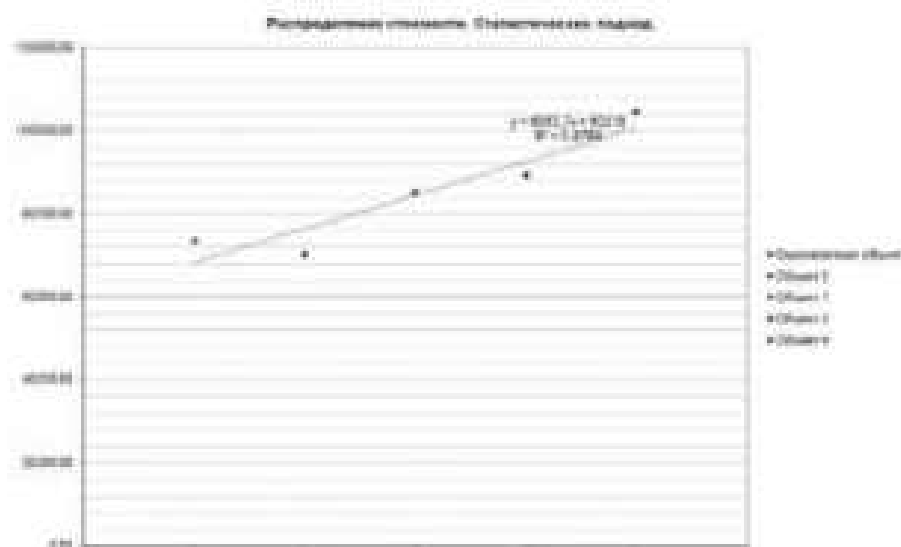
Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов на рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени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

Таблица - Регрессионная статистика.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
СПб, Петергофское ш.	85073	Повышенная	0
СПб, Катеринков/Петергофское	70170	Повышенная	0
СПб, ул. Лет. Пислотова, 8	89175	Повышенная	0
СПб, пр. Ленина, 96	104422	Повышенная	0
Оцениваемый объект	73 506	Повышенная	0

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
Оцениваемый объект	73 506	Повышенная	0
Корреляция	2		-
Коэффициент корреляции		0,65	-

Диаграмма



Оцениваемый объект с индексацией – 75 000 руб./кв. м

Объект 1 – Петергофское ш. – 85 073 руб./кв. м

Объект 2 – Катерников/Петергофское – 70 170 руб./кв. м

Объект 3 – ул. Лет. Пидютова – 89 175 руб./кв. м

Объект 4 – пр. Ленина, 96 – 104 422 руб./кв. м

Рыночная стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1)

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв. м	Пространство внутрирайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв. м	Этаж	Источник объекта
Петергофское шоссе	85 073	Пониженная	Б/отделки	96,6	1	bn.ru
Катерников/Петергофское	70 170	Пониженная	Б/отделки	129	1	bn.ru
ул. Лет. Пидютова, 8	89 175	Пониженная	Эконом	80	1	bn.ru
пр. Ленина, 96	104 422	Обычная	Стандарт	64	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	поправка на торг 38%	стоимость кв.м. объекта-аналога, руб.
аналог1	10 012 000	96,6	103742	0,18	85073
аналог2	11 015 000	129	85374	0,18	70170
аналог3	1 700 000	80	210750	0,18	89175
аналог4	1 150 000	64	17964	0,18	104422

Сравнительный подход.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Петергофское ш.	Катерников/Петергофское
Площадь объекта	кв. м.		96,6	129
Стоимость 1 кв. м.	тыс. руб.		85073	70170

Цена продажи	тыс.руб.		8218051,8	9051930
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			37	81
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	81 220		

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:

$$Y = (73425) + (81)X_1 + (0)X_2$$

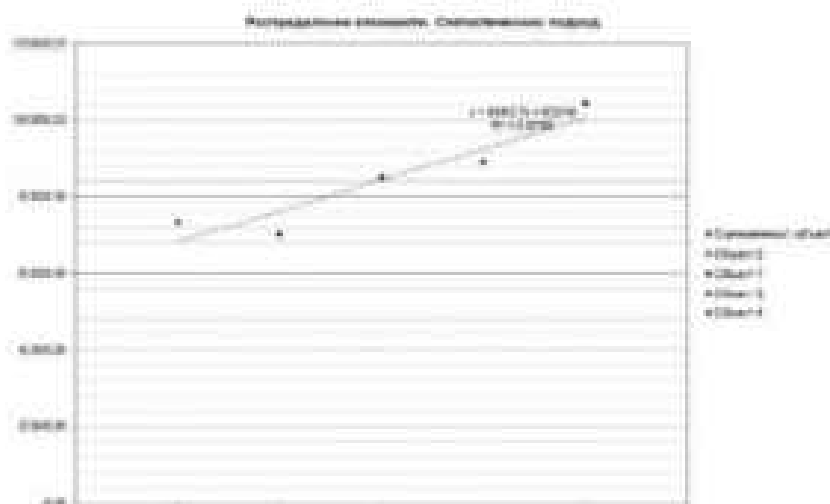
Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов на рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени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

Таблица – Регрессионная статистика

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
СПб, Петергофское ш.	85073	Повышенная	0
СПб, Катеринков/Петергофское	70170	Повышенная	0
СПб, ул. Лет. Пилотова, 8	89175	Повышенная	0
СПб, пр. Ленина, 96	104422	Повышенная	0
Оцениваемый объект	80 000	Повышенная	0

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
Оцениваемый объект	80 000	Пониженная	0
Корреляция	2		-
Коэффициент корреляции		0,61	-

Диаграмма



Оцениваемый объект с индексацией – 81 600 руб./кв. м

Объект 1 – Петергофское ш. – 85 073 руб./кв. м

Объект 2 – Катерников/Петергофское – 70 170 руб./кв. м

Объект 3 – ул. Лет. Пилытова – 89 175 руб./кв. м

Объект 4 – пр. Ленина, 96 – 104 422 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 проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, оценщик ООО «РосЭкспертОценка» пришел к следующему заключению:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, на дату оценки 08 августа 2019 года составляет: 94 334 800,00 (Девяносто четыре миллиона триста тридцать четыре тысячи восемьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, на дату оценки 08 августа 2019 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр. д 5 на дату оценки 08 августа 2019 года составляет 8 572 500,00 (Восемь миллионов пятьсот семьдесят две тысячи пятьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 7 на дату оценки 08 августа 2019 года составляет 14 415 000,00(Четырнадцать миллионов четыреста пятнадцать тысяч) рублей.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 1.8 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ. Оценка стоимости объектов недвижимости проведена на основе документов и информации, приведенных в разделе 1.5, 1.6 настоящего отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных ООО «РосЭкспертОценка» на дату проведения работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки –08 августа 2019 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

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

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

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:



С. Алексанни

С.Алексанни

11. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ 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. Ордусэй. 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.: Рынок недвижимости и развитие городов: российская реформа и международная практика. С.-Петербург, 1994.

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

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

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

С. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб., изд-во СПбГУЭФ, 1998. С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. - СПб., изд-во «Питер», 2001.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ №57-Н от 08 августа 2019г ода

Об оценке справедливой стоимости:

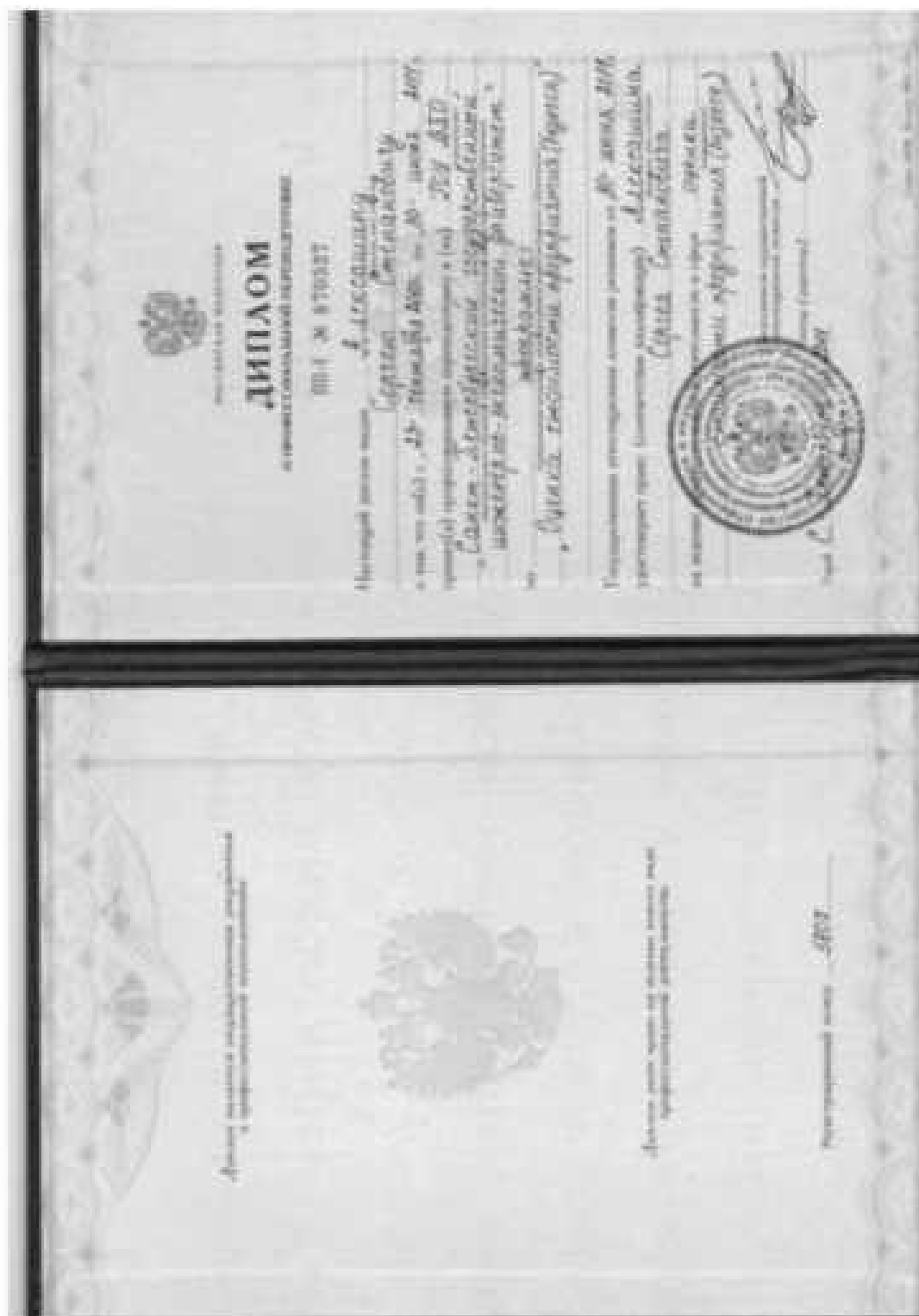
Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

АЛЕКСАШИН
Сергей Степанович

ИНН 781100093801

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

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

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

Президент



Д.А. Кувадин

Регистрационный № 02104

Дата выдачи 09 ноября 2011 года

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013020-1 от 05 октября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Александре Сергею Степановичу**

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

от 05 октября 2018 г. № 91

Директор  А.С. Кузнецов

Квалификационный аттестат действует на территории России
до 05 октября 2021 г.



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

Настоящий Полис issued Страхователем - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00188/18 (далее Договор страхования), составляющей частью которого не является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2016, которые прилагаются к настоящему полюсу страхования. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил от Рубрика, выписанный в нем и является выпиской.

Страхователь: **Выгоде:** **Алексей Сергей Степанович**
 Место рождения: г. Санкт-Петербург, ул. Воронцовка, д. 3, кор. 2 кв. 318
 ИНН 78110000803

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 (Выгоде/Бенефициариям);
 Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возмещения неправомерно полученных и иных расходов Страхователем, в связи с возмещением ему требований (денежа, процентов) и возмещением вреда, если наступит ответственность за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных в настоящем, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный наступление в результате или наступление одностороннего (или двустороннего) Страхователя (Страхователем) факт причинения ущерба заказчику (Бенефициариям) оценщиком в результате нарушения требований федерального стандарта оценки (стандарт) и Правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе который является оценщиком или иным лицом, назначенным Страхователем, связанный с возмещением ему требований (денежа, процентов) и возмещением вреда, если наступит ответственность за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
 - такие расходы предварительно согласованы со Страхователем;
 - такие расходы произведены с целью возмещения причинения (убыт, претензии) и возмещения вреда/убыт, размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объекта оценки (услуг) или иной, предусмотренной федеральными государственными стандартами, стоимости.

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

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

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
 Договор страхования действует в силу с «01» декабря 2018 г. и действует до «31» ноября 2019 г. включительно.
 Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
 Случай признается страховым при условии, что:
 - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, и возмещением ущерба (финансовыми претензиями);
 - требования о возмещении вреда (убыт, претензии), причиненного данным событием, впервые возникли после наступления страхового случая в течение срока максимальной давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страхователь
 АО «АльфаСтрахование»
 Выгоде Г.О.

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

Полис № 7811R/776/00188/18



50-105-PL-10000000

[illegible]

Авторы	Инициалы	Страна	Инициалы	Год	Титул
(40) «США», «Испания» и «Италия»	«США», «Испания», «Италия»	«США», «Испания», «Италия»	«США», «Испания», «Италия»	«США», «Испания», «Италия»	«США», «Испания», «Италия»

[illegible][illegible]

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
является Федерацией профессиональных экспертов в области оценочной деятельности
саморегулируемой организацией с 17 октября 2007 года № 14-0008

119017, г. Москва, ул. Новая Оружейная, д. 13, стр. 1
тел./факс (495) 746-20-12, e-mail: info@nko.ru, сайт: http://nko.ru/about-us

Иск №07/19
от 03.08.2019г.

Генеральному директору ООО "УБ" 2000121/
Воробейков М.В.

Информационная справка

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что господин Александр Сергей Степанович явился в реестр члена саморегулируемой организации оценщиков, действующий №02104 от 09.11.2019г., в качестве добровольным члена Ассоциации СРО «НКО».

На основании представленных документов данных, в соответствии с положениями ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО "РосЭкспертОценки"

Переподготовка в области оценочной деятельности прошла Санкт-Петербургский государственный инженерно-технический университет, диплома ПИ.Т.С.0027 от 02.06.2019г., программы Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Оценщик имеет квалификационный аттестат №0150026-4 от 05.10.2018 по направлению «Оценки недвижимости», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки специалистов кадров».

Общий трудовой стаж с 24.06.1974г. Стаж оценочной деятельности с 05.10.2018г.

В соответствии с положениями ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик предоставляет информацию об оценочной деятельности при профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности ОАО "АлфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал), номер № 78418779/0010818, период страхования с 04.12.2018г. по 05.11.2019г.

В соответствии с положениями ст.13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» оценщик исполняет обязанности по оценке стоимости активов.

На основании ежегодного представления сведений о деятельности, за 2018 год оценщиком выполнено 115 отчетов об оценке, за 2017 – 89 отчетов об оценке, за 2016 – 44 отчета об оценке, за 1 и 2 квартала 2019 года – 34 отчета об оценке.

За период времени в Ассоциации СРО «НКО» в отношении Александра Сергея Степановича применялись при наличии проверок Наружный не применялся.

Какой бы доброты оценщика не получено. Оценщик не имеет действующим действующим взысканий.

По состоянию на 03.08.2019г. Ассоциация СРО «НКО» подтверждает отсутствие обременений оценщиком на средства клиентского фонда в части обеспечения материальной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКО» Александра Сергея Степановича.

Представителем Ассоциации СРО «НКО» в Санкт-Петербургском федеральном округе, действующий от имени Ассоциации СРО «НКО» по документам №0019-РП от 14.12.2018г.



С.А. Зайцев

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

от 08.08.2019

Объект оценки	<p>Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3;</p> <p>Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п.Новоселье, Питерский пр., д.5;</p> <p>Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;</p> <p>Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.</p> <p>(Характеристики объектов – в приложении 1 к заданию на оценку)</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Права на основании договоров участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями № 22/05-вп1/Нв7, № 22/05-вп2/Нв7, № 22/05-вп3/Нв7, № 22/05-вп4/Нв7, № 22/05-вп5/Нв7, № 22/05-вп6/Нв7, № 22/05-вп7/Нв7, № 22/05-вп8/Нв7, № 22/05-вп9/Нв7, № 22/05-вп10/Нв7, № 22/05-вп11/Нв7, № 22/05-вп13/Нв7 от «22» мая 2018 года</p> <p>Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года</p> <p>Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5/Нв2 от «01» июня 2015 года.</p> <p>Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.06.2016 к Договору участия в долевом строительстве №01/06-оф5/Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г.</p> <p>Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф10/Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11/Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.</p> <p>Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф10/Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11/Нв3 от</p>

	«21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года. Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объектов оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ 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 08.08.2019 года
Срок проведения оценки	С 08.08.2019 по 08.08.2019 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 истинность 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» «ДУ» ЗПИФ Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Пронумеровано, прошито
и сярплено гачицѣю 64
(двѣдцѣти четири)
Листъ 2

Генеральный директор
ООО "ГосЭкспертОценка"
Александр С.С.

