

ОТЧЕТ № 78-Н от 18 ноября 2017 года

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

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «УК «ДОХОДЪ» «ДУ» ЭПИФ  
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2017

*Уважаемый Маргарита Витальевна!*

В соответствии с договором №63/К от «01» сентября 2014 года (ООО «РосЭкспертОценка» выполняла работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1. Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 утвержденными Приказом 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 Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326,327.

На основании полученной информации, состояния рынка коммерческой и жилой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и в связи с незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложены на рынке жилой и коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге, который характеризует ситуацию и цены на недвижимость на рынке. Оценка стоимости произведена с учетом стоимости объектов оценки в предлагаемый период.

Рыночная стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 по дату оценки 17 ноября 2017 года составляют: 23 290 000,00 (Двадцать три миллиона триста девять тысяч) рублей по земельным участкам 25 449 800,00 (двадцать пять миллионов четыреста сорок девять тысяч восемьсот) рублей по квартирам, в том числе по объектам:

№	Номер ВК	Этаж	Площадь ВК	Стоимость 1 кв.м, в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
1	701	Полный 1	114,3	44000,00	5 016 000,00
2	1001	Полный 1	71,8	44000,00	3 159 200,00
3	1501	Полный 1	102,3	44000,00	4 501 200,00
4	1701	Полный 1	106,7	44000,00	4 694 800,00

Итого:

21 371 000,00

№	Номер ВК	этаж	Этаж	Площадь ВК	Стоимость 1 кв.м, в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
1	702	2	20	72,3	25 000,00	1 807 500,00
2	1303	2	1	73,1	25 000,00	1 827 500,00
3	833	3	20	96,2	24 000,00	2 308 800,00
4	1308	3	18	87,1	81 000,00	7 053 000,00

Итого:

25 449 800,00

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 «РосЭкспертЦентр»



Alexander Gerasimov

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<b>6</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>13</b>
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	13
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
<b>3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ</b>	<b>18</b>
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	27
<b>4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА</b>	<b>30</b>
4.1. КРАТКИЙ ОБЗОР КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	37
<b>5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ</b>	<b>44</b>
<b>6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>47</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>	<b>48</b>
7.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	48
7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	51
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	52
<b>8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>54</b>

---

8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	54
8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	54
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	55
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	65
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....	66
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ .....	67
11. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	67

## **1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

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

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

Рыночная стоимость недвижимого имущества, нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 17 ноября 2017 года составляет: 33 390 000,00 (Тридцать три миллиона триста девяносто тысяч) рублей по нежилым помещениям 25 449 800,00 (Двадцать пять миллионов четыреста сорок девять тысяч восемьсот) рублей по квартирам.

### **1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества, нежилых помещений и квартир, по состоянию на 17 ноября 2017 года является договор оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенный между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком). Объект оценки — недвижимое имущество, нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Есенина д.1, корпус 1, Лит. А. (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к заданию на оценку) и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 (перечень квартир – в приложении 2 к заданию на оценку).

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

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

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

Вид определяемой стоимости - рыночная.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 17 ноября 2017 года.

Срок проведения оценки - с 13.11.2017 по 17.11.2017 года

Дата составления отчета – 18 ноября 2017 года

Допущения и ограничения

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

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

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

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

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

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

#### Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д У.» Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Новая квартира», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, офис 208.

ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам России 30 октября 2008 года в реестре за номером 1296-75409793.

#### Оценщик

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

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №870527 от 30.06.2011г. рег. №5807, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет.

Полис от 29.11.2016г. ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал)  
Лицензия С 2239 77 от 13.12.2006г. Адрес: 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр. Б  
Тел: (495) 788-09-99 E-mail: alfastrah@alfastrah.ru, Сайт: www.alfastrah.ru Санкт-Петербургский филиал, страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) руб. Период страхования: с 01.12.2016г. по 30.11.2017г.

Оценщик осуществляет свою деятельность по месту нахождения ООО «РосЭкспертОценка». Копии вышеперечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. Стаж работы с 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, Расчет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, застрахована ОАО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – ОАО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0617 PL 0000009 от 10 мая 2017года, период страхования: с 16.05.2017 г. по 15.05.2018г.).

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 №6:

№ п.п.	Тип данных	Источники данных
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки – Массовые характеристики – Характеристики многоэтажного объекта – Физические состояние объекта – Информационное состояние – Сведения о наличии и готовности обременения	Материалы, предоставленные Заказчиком (сметы, документы от право владения и др.)
2	Информация об экономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации в Санкт-Петербурге	Министерство экономического развития в торговле, <a href="http://min.economy.gov.ru">http://min.economy.gov.ru</a> ; Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики в торговле Санкт-Петербурга, <a href="http://www.dobit.spb.ru">http://www.dobit.spb.ru</a> ; Материалы информационных агентств АКБМ, Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Эксперт», «Интел», «Истина», «Деловые новости», «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бюро-экспертиза – Агентство недвижимости «Спаркс»
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка недвижимости (земельных участков) Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУП «ИЭИП КЭТИ Административный ЦСБ Титов и партнеры «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюро оценки Недвижимости», «Коммерческая недвижимость», Агентство недвижимости «Александр Недвижимость», «Бюро», «Артисс», «Петербург плюс», «Деловые ООО», «Параллакс» и др.
4	Информация об объектах ипотеки, ипотекальных при кредитных расчетах в рамках кредитного договора.	Информационные сайты «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюро оценки недвижимости», Материалы Интернет-портала <a href="http://www.arp.ru">www.arp.ru</a> , <a href="http://www.dobit.spb.ru">www.dobit.spb.ru</a> , <a href="http://www.ami.ru">www.ami.ru</a> и др.

### 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ

#### ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Свидетельства о государственной регистрации права №№:

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

78 АЗ 686 474 от 30.12.2014 (150н)

78 АЗ 686 703 от 30.12.2014 (кв. 700)

Выписка ЕГРН на кв.1908 от 06.02.2017 78.36.0005359.3744

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

### **1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 256;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 255;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 254;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)», утвержденного Приказом МЭРТ от 25.09.2014г. № 611

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

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

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

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

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

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

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

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

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме

### **1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

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

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

6. Результат данной оценки может быть использован при заключении договора купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета.
7. Предполагается, что собственник рационально и компетентно управляет принадлежащим ему оцениваемым объектом и продолжит его эксплуатацию по существующему назначению.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Правоустанавливающими документами являются свидетельства о праве собственности:

Свидательства о государственной регистрации права №№:

78 АЗ 686 717 от 30.12.2014 (кв.1703)

78 АЗ 686 707 от 30.12.2014 (кв.933)

78 АЗ 686 471 от 30.12.2014 (77н)

78 АЗ 686 290 от 30.12.2014 (174н)

78 АЗ 686 473 от 30.12.2014 (106н)

78 АЗ 686 474 от 30.12.2014 (150н)

78 АЗ 686 703 от 30.12.2014 (кв.790)

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

### 2.2. Юридическое описание объекта

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

Более подробная информация по жилым помещениям приведена в таблицах

#### Приложение 2 к заданию на оценку от 13.11.2017

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

№№	номер ПИБ	комн.	этаж	Площадь ПИБ
1	790	2	20	72,3
2	1703	2	4	73,4
3	633	3	20	98,2
4	1908	3	6	87,1

## Приложение 1 к Заданию на оценку от 13.11.2017

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

№№	номер ПИБ	этаж	Площадь ПИБ
1	77Н	подвал-1	114,5
2	109Н	подвал-1	71,8
3	150Н	подвал-1	102,5
4	174Н	подвал-1	108,7

## 2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

северной части города с центральными районами. Кроме того, кольцевая автодорога позволяет добраться в южную часть города, минуя его центральную часть.

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

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

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

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

Экология района проспекта Тореза, в зависимости от квартала, существенно различается. К примеру, территории, занятые ШФШТ, Радиальным институтом и объединением

«Светлана», имеют высокую степень загрязнения тяжелыми металлами, но уже в соседних, жилых кварталах ситуация вполне нормальная.

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

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

#### **Выводы:**

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

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

**2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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



рис. №1



рис. №2

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

**Расстояния до остановок общественного транспорта**

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

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

*При написании раздела использована информация сайта Федеральной службы Государственной статистики Российской Федерации (Система «Информация и социально-экономические показатели России. Январь-мае 2017 г.»)*

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

Хотя ситуация постепенно меняется в положительную сторону, но темпы изменений носят медленный, нестабильный характер. Избыточная зависимость от внешних факторов - курса рубля относительно доллара США и евро, а также средних цен на нефть продолжает негативно воздействовать экономическую ситуацию в целом в России и в частности на сектор строительства и недвижимости. Таким образом, следствием общего замедления темпов экономического роста и объемов инвестиций в основной капитал может стать падение объемов спроса и предложения на рынке недвижимости при снижении потоков доходов производственные предприятия вынуждены сокращать инвестиции в приобретение и строительство производственных, складских, офисных зданий. В перспективе уменьшение объемов инвестиций означает уменьшение доходов населения, сокращение рабочих мест и, следовательно, уменьшение объемов платежеспособного спроса, что отрицательно сказывается на рынках жилой, торговой, гостиничной, офисной недвижимости.

Основные показатели социально-экономического развития России в январе-мае 2017 г.



хозяйства населения) в мае 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 341,4 млрд. рублей, в январе-мае 2017г. - 1297,7 млрд.рублей.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2017г. составил 453,0 млрд.рублей, или 103,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2017г. - 1869,5 млрд.рублей, или 98,5%. В мае 2017г. построено 57,5 тыс. новых квартир, в январе-мае 2017г. - 316,9 тыс. новых квартир.

**Транспорт.** В январе-мае 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2243,7 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1023,2 млрд., автомобильного - 87,4 млрд., морского - 18,5 млрд., внутреннего водного - 16,7 млрд., воздушного - 3,0 млрд., трубопроводного - 1095,0 млрд.тонно-километров.

**Оборот розничной торговли** в мае 2017г. составил 2380,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе- мае 2017г. - 11459,0 млрд.рублей, или 99,2%.

В мае 2017г. оборот розничной торговли на 93,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,3% (в мае 2016г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

В мае 2017г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,5%, непродовольственных товаров - 51,5% (в мае 2016г. - 49,0% и 51,0% соответственно).

**Внешнеторговый оборот России**, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в апреле 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 44,2 млрд. долларов США (2493,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 26,1 млрд.долларов (1472,5 млрд.рублей), импорт - 18,1 млрд.долларов (1021,1 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в апреле 2017г. сложилось положительное, 8,0 млрд.долларов (в апреле 2016г. - положительное, 6,6 млрд. долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в апреле 2017г. составил 43,0 млрд.долларов США. Экспорт составил 25,9 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 22,3 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 3,6 млрд. долларов. Импорт составил 17,1 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 15,4 млрд. долларов, из государств- участников СНГ - 1,8 млрд. долларов.

**Инфляция.** В мае 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,4%.

В мае 2017г. в 5 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,9% и более, из них в Ростовской области и Республике Калмыкия - на 1,1% в результате удорожания продуктов питания на 2,8% и 2,1% соответственно. Вместе с тем в Магаданской области и Республике Мордовия потребительские товары и услуги в среднем подешевели соответственно на 0,2% и 0,1% в результате снижения цен на продукты питания на 0,7% и 0,4%. В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,6% (с начала года - 102,4%), в Санкт-Петербурге - 100,5% (с начала года - 102,9%). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключавший изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2017г. составил 100,1%, с начала года - 101,0% (в мае 2016г. - 100,5%, с начала года - 103,1%). В мае 2017г. цены на продовольственные товары выросли на 0,6% (в мае 2016г. - на 0,4%).

В мае 2017г. по-прежнему значительное влияние на рост потребительских цен оказывало удорожание плодоовощной продукции.

Цены на непродовольственные товары в мае 2017г. увеличились на 0,2% (в мае 2016г. - на 0,4%). Цены и тарифы на услуги в мае 2017г. выросли на 0,4% (в мае 2016г. - на 0,5%). В мае 2017г. в группе услуг пассажирского транспорта существенно выросли тарифы на проезд в поездах дальнего следования - на 10,6%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2017г. составила 14682,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,9% (с начала года - на 2,8%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце мая 2017г. составила 21367,5 рубля и за месяц выросла на 0,8% (с начала года - на 2,7%), в Санкт-Петербурге - 16301,4 рубля и увеличилась на 1,0% (с начала года - на 4,5%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2017г. составила 4036,7 рублей и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 4,2% (с начала года - на 9,4%).

Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце мая 2017г. составила 4945,8 рубля и за месяц выросла на 5,0% (с начала года - на 11,1%), в Санкт-Петербурге - 4888,4 рубля и увеличилась на 3,9% (с начала года - на 9,8%). В мае 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 99,2% и 101,5% соответственно.

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,5%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2017г.,

по предварительным данным, составил 100,0%.

**Доходы населения.** Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,4%, в январе-мае 2017г. - на 1,8%. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2017г., по оценке, составила 40640 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,9%, в январе-мае 2017г. - на 7,4%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) на 1 июня 2017г. составила 3331 млн.рублей и по сравнению с 1 мая 2017г. снизилась на 517 млн.рублей (13,4%). Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившейся на 1 июня 2017г., составил менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности. Из общей суммы просроченной задолженности 981 млн.рублей (29,5%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2016г., 896 млн.рублей (26,9%) - в 2015г. и ранее.

**Занятость.** Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в мае 2017г. составила 76,0 млн.человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 75,8 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны. В апреле 2017г. в общей численности занятого населения 32,0 млн.человек, или 44,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства.

В мае 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 0,8 млн.человек, в том числе 0,7 млн.человек получали пособие по безработице.

**Демография.** По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2017г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России уменьшилось на 27,9 тыс.человек, или на 0,02% в результате сложившейся естественной убыли населения. Миграционный прирост на 69,9% компенсировал численные потери населения.

В январе-апреле 2017г. по сравнению с аналогичным периодом 2016г. в России отмечалось снижение числа рожившихся (в 84 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 69 субъектах). В целом по стране в январе-апреле 2017г. число умерших

превысило число родившихся в 1,2 раза (в январе-апреле 2016г. - в 1,1 раза), в 29 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,0 раза

Естественный прирост населения в январе-апреле 2017г. зафиксирован в 21 субъекте Российской Федерации (в январе-апреле 2016г. - в 33 субъектах).

### *Прогноз*

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

1. «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», 08.11.2015 г.
2. «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», 24.11.2016 г.

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

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

Таблица 1

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

Темп роста реальной заработной платы, %	103,8	104,3	105,5	105,4	104,8	104,7	104,6	104,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

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

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

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации. Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе трех вариантов - «базовый» сценарий (вариант 1), «базовый+» (вариант 2) и «целевой» сценарий (вариант 3).

- Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики. 4\_96101640.doc Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста. Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс" на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

- Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году. В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8%.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития России на 2017-2019 гг.

	2017 год прог.	2018 год прог.	2017 год прог.	2018 год прог.	2019 год прог.
<b>Цена на нефть "Юралс" (экспорт), доллары США за баррель</b>					
базисный	52	41	48	48	48
"базисный+"	52	41	48	52	55
целевой	52	41	48	52	55
<b>Уровень потребительского спроса (по индексам), % к базису</b>					
базисный	119	118	118	118	118
"базисный+"	119	118	118	118	118
целевой	119	118	118	118	118
<b>Уровень потребительского кредита, %</b>					
базисный	-1,7	-0,8	0,8	1,7	2,1
"базисный+"	-1,7	-0,8	1,1	1,8	2,4
целевой	-1,7	-0,8	1,8	1,8	4,4
<b>Валовый внутренний продукт, %</b>					
базисный	-0,4	-1,7	0,5	0,8	1,8
"базисный+"	-0,4	-1,7	1,9	1,8	4,4
целевой	-0,4	-1,7	1,9	1,8	6,2
<b>Привлечение инвестиций, %</b>					
базисный	-1,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базисный+"	-1,4	0,4	1,8	1,7	3,7
целевой	-1,4	0,4	2,1	1,8	3,7

- Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

**Выводы:**

- Объем ВВП России за I квартал 2017г. составил в текущих ценах 20090,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016г. составил 100,5%. Индекс дефлятора ВВП за I квартал 2017г. по отношению к

ценам I квартала 2016г. составил 106,3%.

- Индекс промышленного производства в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-мае 2017г. - 101,7%.
- Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2017г. составил 453,0 млрд.рублей, или 103,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2017г. - 1869,5 млрд.рублей, или 98,5%. В мае 2017г. построено 57,5 тыс. новых квартир, в январе-мае 2017г. - 316,9 тыс. новых квартир.
- Оборот розничной торговли в мае 2017г. составил 2380,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 100,7% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2017г. - 11459,0 млрд.рублей, или 99,2%.
- Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в апреле 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 44,2 млрд. долларов США (2493,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 26,1 млрд.долларов (1472,5 млрд.рублей), импорт - 18,1 млрд.долларов (1021,1 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в апреле 2017г. снизилось по сравнению с апрелем 2016г. с положительного, 8,0 млрд.долларов (в апреле 2016г. - положительное, 6,6 млрд.долларов).
- В мае 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,4%. Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,5%. Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2017г., по предварительным данным, составил 100,0%.
- Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,4%, в январе-мае 2017г. - на 1,8%.
- В мае 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,9 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2017г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России уменьшилось на 27,9 тыс.человек, или на 0,02% в результате сложившейся естественной убыли населения. Миграционный прирост на 69,9% компенсировал численные потери населения.



Наблюдается отрицательная динамика объема работ по виду деятельности «строительство»: за январь-май 2017 года темп изменения составил 93,4% к уровню января-мая 2016 года. С начала года в городе введено в действие 1458,5 тыс. кв. м. жилья, что составляет 48,6% от запланированного в 2017 году объема ввода.

Оборот розничной торговли за январь-май 2017 года составил 519,9 млрд руб., или 101,8% к уровню соответствующего периода 2016 года. Объем платных услуг населению за январь-май 2017 года составил 189,4 млрд руб., 103,2% к январю-маю прошлого года.

Индекс потребительских цен в мае 2017 года составил 102,9% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в мае 2016 года (103,2% к декабрю 2015 года).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-апрель 2017 года составила 51016 руб. (109,6% к уровню января-апреля 2016 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 104,9% к январю-апрелю прошлого года, реальные денежные доходы населения – 95,4%, размер денежных доходов на душу населения в январе-апреле 2017 года – 37285 руб.

За январь-май 2017 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 214,6 млрд рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 44,1%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 112,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 110,9%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-март 2017 года составил 9,9 млрд долларов США. По сравнению с январем-мартом 2016 года товарооборот увеличился на 26,5%.

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2017 года составила 5302,2 тыс. человек и с начала года увеличилась на 20,6 тыс. человек или на 0,4%. В январе-апреле 2017 года в Санкт-Петербурге родились 21171 детей, что на 2000 человек меньше значения соответствующего периода 2016 года.

#### **Выводы:**

- *Оборот организаций в январе-мае 2017 года увеличился на 6,8% к уровню соответствующего периода 2016 года и составил 4350,1 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций отмечается практически по всем видам деятельности.*
- *Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2017 года составил 102,7% к уровню аналогичного периода прошлого года.*
- *Наблюдается отрицательная динамика объема работ по виду деятельности «строительство»: за январь-май 2017 года темп изменения составил 93,4% к*

уровню январь-май 2016 года. С начала года в городе введено в действие 1458,5 тыс. кв. м жилья, что составляет 48,6% от запланированного в 2017 году объема ввода.

- *Оборот розничной торговли за январь-май 2017 года составил 519,9 млрд руб., или 101,8% к уровню соответствующего периода 2016 года. Объем платных услуг населению за январь-май 2017 года составил 189,4 млрд руб., 103,2% к январю-маю прошлого года.*
- *Индекс потребительских цен в мае 2017 года составил 102,9% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в мае 2016 года (103,2% к декабрю 2015 года).*
- *Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-апрель 2017 года составила 51016 руб. (109,6% к уровню январь-апреля 2016 года). Реальная заработная плата за этот же период составила 104,9% к январю-апрелю прошлого года, реальные денежные доходы населения – 95,4%, размер денежных доходов на душу населения в январе-апреле 2017 года – 37285 руб.*
- *По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2017 года составила 5302,2 тыс. человек и с начала года увеличилась на 20,6 тыс. человек или на 0,4%.*

#### 4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

*Источник:*

*Информационные данные аналитического портала «Бюллетень недвижимости»*

[http://www.bn.ru/uploads/2017\\_05/monthlyrynok\\_aprel2017godu.pdf](http://www.bn.ru/uploads/2017_05/monthlyrynok_aprel2017godu.pdf)

За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 1,0%, это 1038 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в апреле 2017 года составил 105,1 тыс. руб. за кв. м.

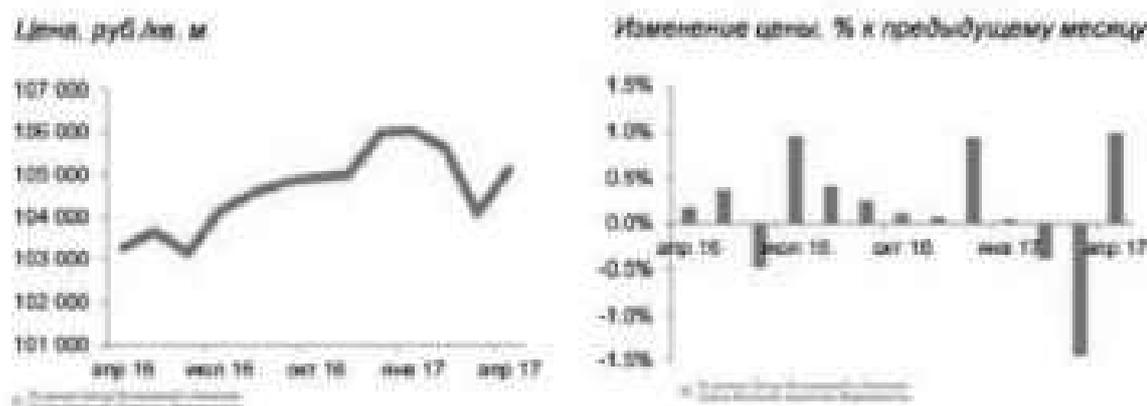


Рисунок 1

Цена предложения, руб./кв. м.

Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м, составила в апреле 2017 года 22,6% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м, это 38,2% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 22,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м, составляет 16,2% от всего предложения.

Распределение цены (тыс. руб./кв. м), % от общего объема

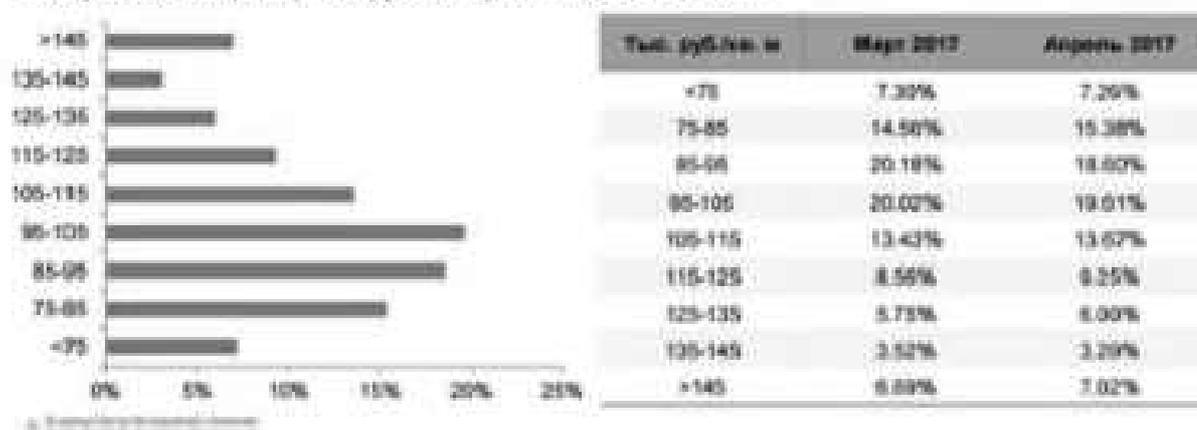


Рисунок 2

Диапазон цен, тыс. руб./кв. м

В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший месяц на 0,4%, на двухкомнатные повысилась на 1,2%. Трехкомнатные квартиры подорожали на 1,2%. Средние цены предложения на конец апреля 2017 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4,0 млн руб., на двухкомнатные – 6,0 млн руб., на трехкомнатные – 8,6 млн руб.

Цена по типу квартиры, руб./кв. м

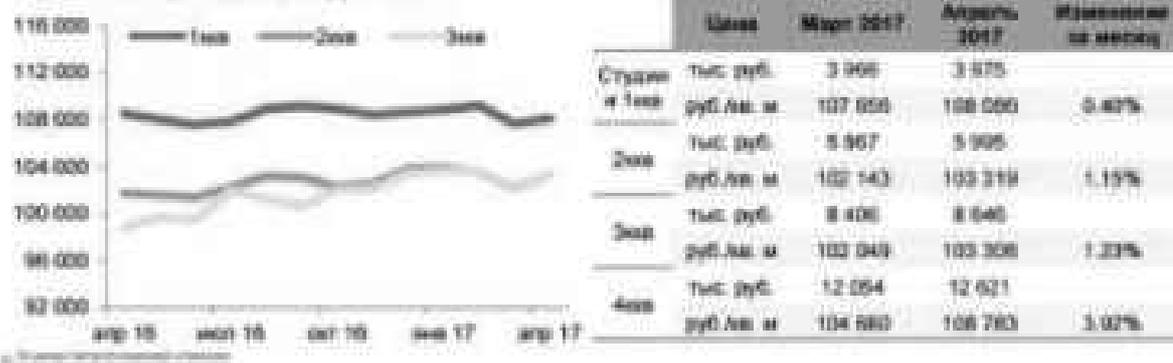


Рисунок 3

Цена по типу квартир, руб./кв. м

По типу дома на вторичном рынке квартир за прошедший месяц наибольший процент изменения цены квадратного метра показали квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта. Наименьший процент изменения продемонстрировали квартиры в панельных домах.

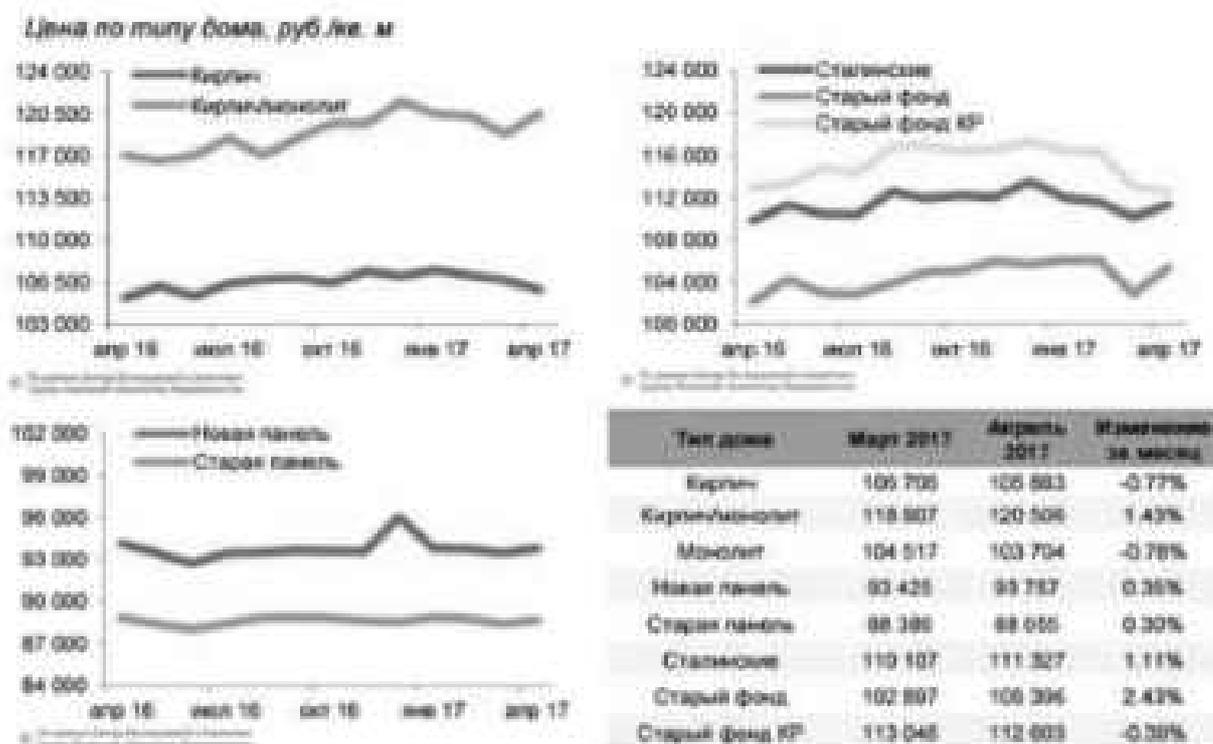


Рисунок 4

**Цена по типу дома, руб./кв. м**

За прошедший месяц самый большой процент изменения средней цены предложения на вторичном рынке показали однокомнатные квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта. Изменение составило 5,2%. Самыми дорогими по стоимости квадратного метра являются трехкомнатные квартиры в кирпично-монолитных домах. Цена квартир составляет 127,2 тыс. руб. за кв. м (в среднем 13,2 млн руб. за квартиру). Самыми дешевыми вариантами остаются трехкомнатные квартиры группы домов «старая панель»: на конец апреля 2017 года средняя цена предложения составила 82,0 тыс. руб. за кв. м (5,1 млн руб. за квартиру).

Цена по типу дома и типу квартиры, руб./кв. м

**Студии и однокомнатные квартиры**

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за месяц
Барсел	3 524	108 867	-0,4%
Красносельский	4 449	110 530	0,0%
Московский	3 902	104 969	-1,2%
Новая гавань	3 587	102 338	-0,2%
Славянский	4 473	122 862	1,0%
Старая гавань	3 282	89 284	-0,1%
Старый фонд	3 216	104 080	1,2%
Старый фонд КР	3 422	126 905	4,0%

**Двухкомнатные квартиры**

Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за месяц
Барсел	5 011	108 626	0,2%
Красносельский	5 011	118 468	-0,0%
Московский	5 021	104 203	0,4%
Новая гавань	4 918	92 095	0,6%
Славянский	5 262	111 821	-2,0%
Старая гавань	4 184	87 424	0,0%
Старый фонд	5 043	107 863	1,0%
Старый фонд КР	5 508	124 309	3,4%

**Трехкомнатные квартиры**

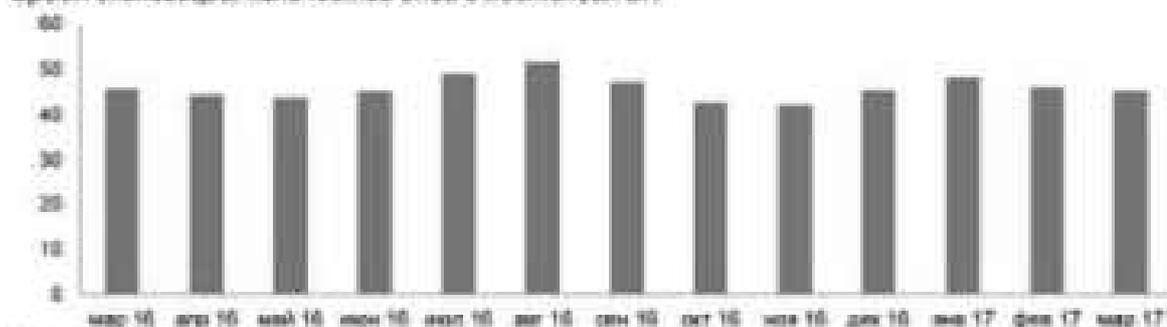
Тип дома	Тыс. руб.	Руб./кв. м	Изменение за месяц
Барсел	8 428	103 442	-0,2%
Красносельский	11 224	121 161	1,7%
Московский	8 982	101 203	1,4%
Новая гавань	8 388	88 401	-0,0%
Славянский	8 716	108 881	-0,0%
Старая гавань	8 100	81 854	0,0%
Старый фонд	8 621	108 467	1,0%
Старый фонд КР	9 701	107 838	-4,0%

Рисунок 5

Цена по типу дома и типу квартиры, руб./кв. м

Самое дорогое жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Васильевском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена в этих районах в апреле 2017 года – от 107,6 до 153,7 тыс. руб. за кв. м. Самые дешевые квартиры – в Красносельском, Невском и Красногвардейском районах Петербурга, «квадрат» жилья в них стоит в среднем от 82,0 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

Время экспозиции, количество дней в листингах БИ



© Экспертная Недвижимость

Рисунок 6

**Время экспозиции, количество дней в листингах БИ**

Минимальный срок экспозиции, как правило, у ликвидного жилья – однокомнатных и малогабаритных двухкомнатных квартир. Максимальный период экспозиции рекламы – у квартир с числом комнат более трех. Время экспозиции объектов на конец марта 2017 года в среднем по вторичному рынку квартир составило 45 дней, что на 2,0% ниже по сравнению с февралем 2017 года.

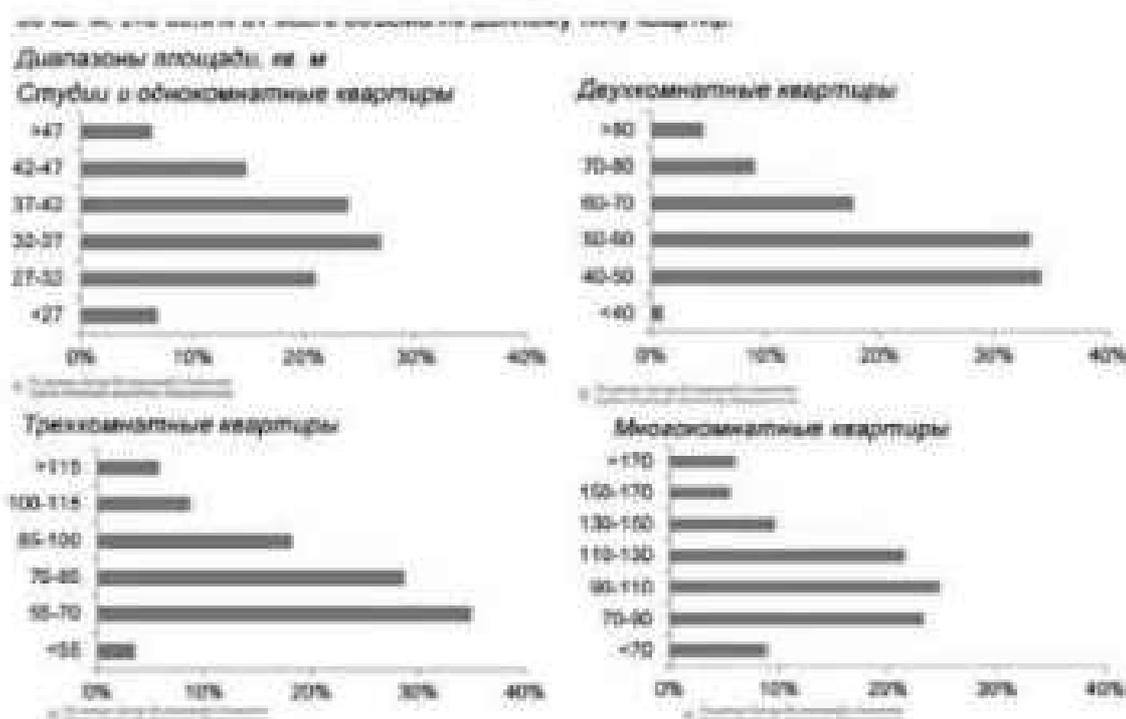


Рисунок 7

**Диапазоны площади, кв. м**

На конец апреля 2017 года максимальное количество предложений студий и однокомнатных квартир, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 27 до 42 кв. м общей площади, что занимает 72,0% от всего объема по указанному типу. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазоны от 40 до 50 и от 50 до 60 кв. м, в сумме они составляют 67,4%. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне общей площади от 55 до 85 кв. м, это 63,8% от всего объема по данному типу квартир.



Рисунок 8

### Структура по типам домов

В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 63,4% рынка, трехкомнатные – 28,3%, многокомнатные – 8,3% от общего объема. В предложении с разбивкой по типу дома в апреле 2017-го, как и в марте 2017-го, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец апреля 2017-го составляет 45,3%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 24,4% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта.

В структуре предложения по районам на конец апреля лидирующие позиции занимают Приморский, Выборгский и Невский районы Петербурга – 13,1%, 11,0% и 10,5% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,2% от общего объема выставленных на продажу квартир.

Структура по районам, % от общего объема

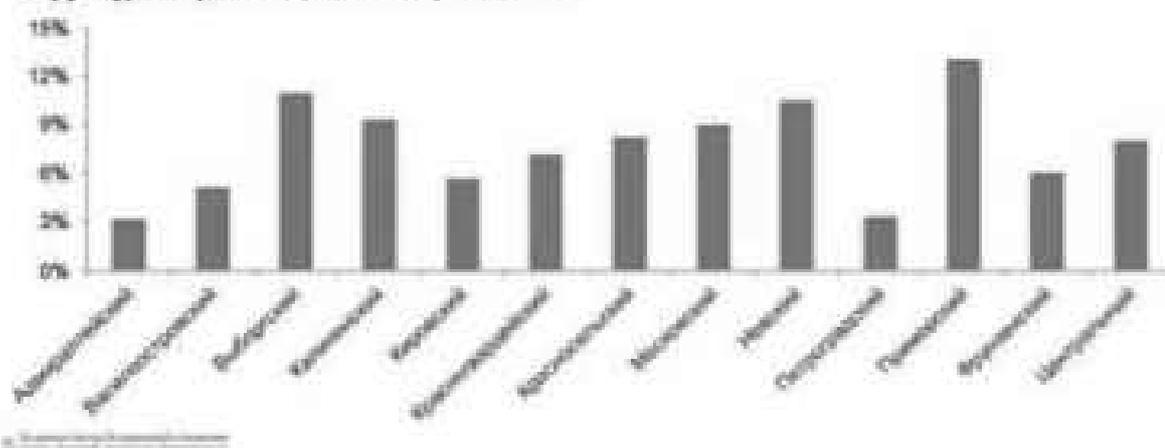


Рисунок 9

Структура по районам, %

**Выводы из обзора рынка вторичных квартир города Санкт-Петербурга:**

- За минувший месяц изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило 1,0%, это 1038 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения в апреле 2017 года составил 105,1 тыс. руб. за кв. м.
- Доля объектов, цена которых меньше 85 тыс. руб. за кв. м. составила в апреле 2017 года 22,6% от общего объема предложения квартир. Большую долю рынка занимает диапазон цены от 85 до 105 тыс. руб. за кв. м. это 38,2% от объема выставленных на продажу квартир. Диапазон стоимости квадратного метра от 105 до 125 тыс. руб. занимает 22,9%. Доля дорогих объектов, цена которых превышает 125 тыс. руб. за кв. м. составляет 16,2% от всего предложения.
- В среднем по вторичному рынку цена предложения на однокомнатные квартиры повысилась за минувший месяц на 0,4%, на двухкомнатные повысилась на 1,2%. Трехкомнатные квартиры подорожали на 1,2%. Средние цены предложения на конец апреля 2017 года составили на студии и однокомнатные квартиры 4,0 млн руб., на двухкомнатные – 6,0 млн руб., на трехкомнатные – 8,6 млн руб.
- Самые дорогие жилье предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василевском, Адмиралтейском и Московском). Средняя цена в этих районах в апреле 2017 года – от 107,6 до 153,7 тыс. руб. за кв. м. Самые дорогие квартиры – в Красносельском, Невском и Красногвардейском районах Петербурга, «квадрат» земли в них стоит в среднем от 82,0 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.
- В структуре предложения на вторичном рынке квартир по-прежнему

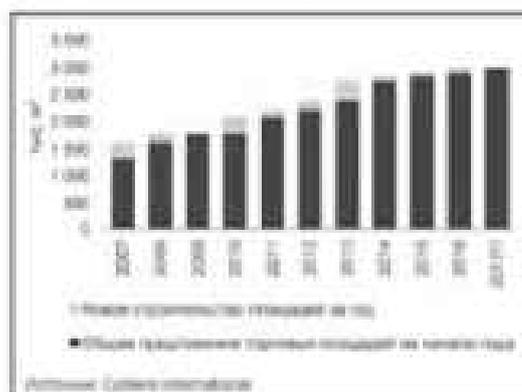
преобладают студии и одно- и двухкомнатные квартиры, они составили 63,4% рынка, трехкомнатные – 28,3%, многокомнатные – 8,3% от общего объема. В предложении с разбивкой по типу дома в апреле 2017-го, как и в марте 2017-го, преобладают кирпичные и кирпично-монолитные дома, в сумме их доля на конец апреля 2017-го составляет 45,5%. Также наибольший объем в структуре предложения занимают панельные дома старой постройки – 24,4% от всего рынка. Меньший процент приходится на квартиры в домах старого фонда без капитального ремонта.

- В структуре предложения по районам на конец апреля лидирующие позиции занимают Приморский, Выборгский и Невский районы Петербурга – 13,1%, 11,0% и 10,5% соответственно от всего объема рынка вторичных квартир. Минимальную долю составляет предложение в Адмиралтейском районе – 3,2% от общего объема выставленных на продажу квартир.

#### 4.1. Краткий обзор коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга<sup>3</sup>

##### Предложение

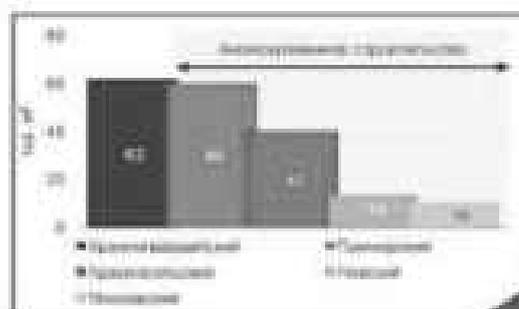
2017 г. для рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга начался оптимистично, несмотря на отсутствие открытия новых объектов. Девелоперы вновь стали проявлять интерес к строительству торговых центров. В I квартале 2017 г. было заявлено о планах по началу строительства в течение текущего года 2-й очереди ТЦ «Жемчужная Плата» (Концерн SRV), 2-й очереди «Outlet Village Пулковое» (Hines) и нового аутлет-центра Fashion House Outlet Centre (Fashion House Group).



Динамика объема торговых площадей

В дополнение в прошлом году было анонсировано строительство в 2017 г. торгового центра «Голливуд» девелоперской компании «Евроинвест». В настоящее время только один ТЦ находится на активной стадии строительства – 4-я очередь ПРК «Заневский Каскад» компании «Алмагт».

<sup>3</sup>[http://www.colliers.com/ru/industry/real-estate/ru/191187/sankt-peterburg/properties/2017/real-estate/obъем\\_torgovykh\\_ploshchadey\\_2017\\_ru.pdf?utm\\_source=RE](http://www.colliers.com/ru/industry/real-estate/ru/191187/sankt-peterburg/properties/2017/real-estate/obъем_torgovykh_ploshchadey_2017_ru.pdf?utm_source=RE)



Распределение новых площадей по районам

Гипермаркеты, открытые в I кв. 2017 г.

Гипермаркеты, открытые в I квартале 2017 г.		
Сеть	Адрес	Площадь, кв. м
ИТМ	Гангутская ул., д. 10	11 700
А.Риэл	3-я Нарвская улица, д. 71	10 000

Источник: РосЭксперт Группы

Общий объем отдельно стоящих DIY и продуктовых гипермаркетов по итогам I квартала 2017 г. составил более 1,1 млн м2 общей площади. За прошедший квартал объем площадей в этом сегменте вырос на 2%. Из новых открытий стоит отметить гипермаркет мебели и товаров для дома Hoff общей площадью 13 700 м2.

*Спрос и коммерческие условия*

Ритейлеры укрепили положительную динамику с точки зрения открытия новых магазинов и обновления, существующих в I квартале 2017 г. Наблюдалось оживление международных fashion-операторов – их доля в общем количестве открытий составила 40%. Новые магазины открыли сети Kotona, New Yorker, GUESS, Baldinini, Strellson и прочие. Среди российских fashion-операторов развитие продолжали сети молодежной одежды Gloria Jeans, женской одежды 1001 DRESS, и обувной оператор Zenden.



Структура предложения торговых площадей по видам деятельности

Операторы детских товаров, как и в 2016 г., увеличивают количество магазинов в городе, например, REIKE, «1000 и одна туфелька», Карика. В дополнение в начале 2017 г. сетевые магазины косметики и парфюмерии «РИВ ГОШ», «НЛЪ ДЕ БОТЭ» и L'Occitane расширяли свое присутствие в Санкт-Петербурге. Коммерческие условия в действующих торговых центрах Санкт-Петербурга в I квартале 2017 г. по-прежнему оставались индивидуальными для каждого конкретного арендатора.

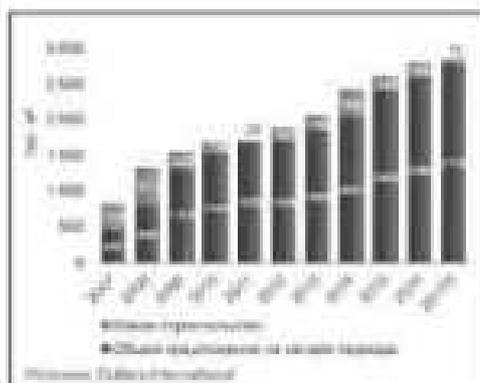
Новые бренды, вышедшие на рынок в Санкт-Петербурге в I кв. 2017 г.

Бренд	Сегмент	Сфера	Площадь (кв.м)
Бренд	Сегмент	Сфера	Площадь (кв.м)
Бренд	Сегмент	Сфера	Площадь (кв.м)
Бренд	Сегмент	Сфера	Площадь (кв.м)
Бренд	Сегмент	Сфера	Площадь (кв.м)

**Вакантность**

Тренд снижения уровня вакантности в торговых центрах Санкт-Петербурга в I квартале 2017 г. сохранился. За последние 12 месяцев снижение показателя составило 2 п.п. 44% 14% 9% 9% 6% 2% 2% 1% 13% Fashion Товары для детей Красота и здоровье Кафе и рестораны Фитнес/Развлечения Продукты Спортивные товары Электроника и бытовая техника Другое В I квартале 2017 г. более 40 различных fashion-брендов открыли новые магазины





Динамика объема складских площадей

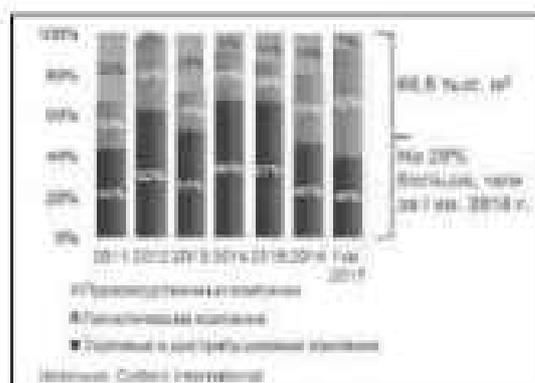
Южное направление является самым популярным для складского девелопмента в Санкт-Петербурге.



Структура предложения складских площадей по направлениям

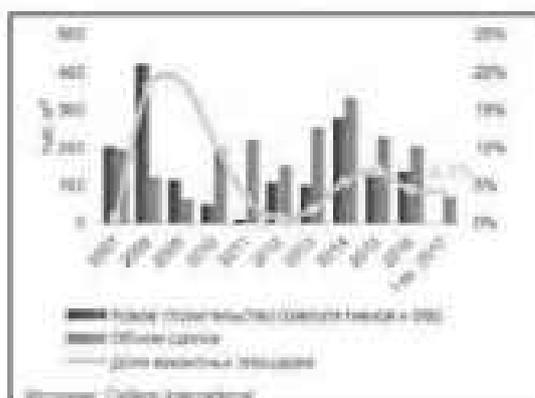
### Спрос

В начале 2017 г. наметился положительный тренд увеличения объема спроса на складские площади. Арендаторы продолжают увеличивать занимаемые площади в связи с расширением деятельности. В первые три месяца текущего года были заключены три крупные сделки, площадью более 10 000 м<sup>2</sup> каждая – две из них – логистическими компаниями. Торговые и дистрибуционные компании снизили свою активность. В общем объеме сделок за I квартал 2017 г. их доля снизилась на 21 п.п. по сравнению с I кв. 2016 г. Тем не менее с точки зрения количества сделок торговые компании по-прежнему являются основными игроками рынка аренды складских площадей – на них пришлось более половины от общего числа сделок, закрытых с начала года. Основной объем спроса в I квартале 2017 г. сформировали логистические и торговые компании.



Структура спроса на складские площади

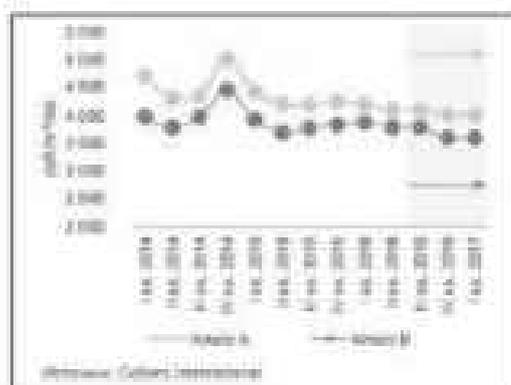
Снижение вклада новых спекулятивных объектов и стабильный спрос способствовали сокращению объема свободных площадей в I квартале 2017 г. на 62 тыс. м² в сравнении с I кварталом 2016 г. За 12 месяцев снижение уровня вакантности составило 2,5 процентных пункта.



Динамика вакантных площадей

### Ставки аренды

В начале прошлого года арендодатели складских комплексов с высоким уровнем вакантности снижали ставки аренды с целью сократить срок экспозиции свободных площадей. В результате в первой половине 2016 г. средняя ставка аренды снизилась на 5% и закрепилась на уровне 3 600–4 200 руб./м² в год. Ставки аренды демонстрируют стабильность в течение последних 9 месяцев.



Динамика вакантных площадей

**Наиболее крупные складские объекты, запланированные к вводу в 2017 году**

Наиболее крупные складские объекты, запланированные к вводу в 2017		
Объект	Локация	Площадь, м²
Горелов (2 объекта)	Горелов	24 000
«Полтава» (2-х этажный)	«Полтава»	18 000
«Адмирал» (2-этажный)	«Адмирал» СЗ	20 000
«А. Макс Парк Сити» Петровский-П. Дачный	«А. Макс Парк Сити» Дачный	16 000

Источник: Собств. Исследования

**Выводы**

- Эксперты ожидают восстановление показателей арендных ставок на 5-7% до конца года. Это обусловлено небольшим объемом строящихся объектов и снижающимся уровнем вакантных площадей, который к концу года может составить 3-3,5%.
- В начале 2017 г. обозначилась положительная тенденция с точки зрения строительства крупных складских проектов.
- Несколько девелоперских компаний заявили о готовности приступить в этом году к строительству совокупности складов суммарной общей площадью 100 000 м² при условии наличия интереса инвесторов на часть запланированных площадей.

<http://www.dzozeta.bn.ru>

## 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 дополнительной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи.

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

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

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

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

При нарушении условий равновесия собственность становится «недоулучшенной» или «сверхулучшенной».

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

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

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

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

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ниже приведено более подробное описание каждого из рассматриваемых подходов.

### **7.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Внешний износ - это потеря стоимости, вызванная изменениями во внешней среде: социальных стандартах общества, законодательных условий, демографической ситуации,

градостроительных решений, экологической обстановке и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта оценки, внешней - воздействием окружающей среды. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Внешний износ всегда имеет неустранимый характер. При этом критерием устранимости износа является условие превышения добавочной стоимости, вызванной улучшением характеристик объекта в результате устранения износа, над затратами на его устранение.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный подход к оценке основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права на недвижимость,

условия финансирования, условия продажи, рыночные условия (время продажи), местоположение, физические характеристики.

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

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

### 7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получить 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 типовых 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.

## **В. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

### **В.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

Укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения;

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

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

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

### **В.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным в виду отсутствия рынка аренды объектов сопоставимых с оцениваемым. Важно при этом физическое состояние нежилых помещений в составе Объекта оценки - отсутствие отделки помещений, функционирование систем коммуникации 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.

### **В.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Классический относительный сравнительный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точный результат. Единственным выводом, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшей стоимости (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшей стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Для получения точечного показателя стоимости оцениваемого объекта следует использовать другие аналитические инструменты. С этой задачей помогает справиться метод ранжирования значений ценособоразующих факторов с последующим

формированием для каждого объекта-аналога интегрального показателя качества. Таким образом, методология оценки стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Оценщик принял решение использовать данный метод в рамках настоящей оценки. Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщик посчитал необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторгование». Величина «скидки на уторгование» для объектов рассматриваемого назначения была получена на основе анализа рынка коммерческой недвижимости.

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

Часть I

Нежилые помещения

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

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м	Престижность многоквартирного дома	Отделка помещений	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Источники объекта
СПб, Лесной пр., 20	70 671	Повышенная	Стандарт	82	I	ба.ги
СПб, Выборгское ш., 21	65 165	Повышенная	Эконом	121	I	ба.ги
СПб, 3-Муромский пр., 37	70 807	Повышенная	Стандарт	161	Цоколь	ба.ги
СПб, Лесной пр., 07	84 615	Повышенная	Без отделки	247	I	ба.ги

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

	цена предложения	цена оценки	стоимость 1 кв.метра объекта-аналога, руб./кв.м	коэффициент торга	стоимость 1 кв.метра объекта-аналога, руб.
аналог1	8 850 000	81	8800	0,91	7980
аналог2	8 400 000	111	6900	0,79	5450
аналог3	11 000 000	161	7000	0,63	4420
аналог4	11 000 000	207	4000	0,36	1400

Сравнительный подход № 77Н, 106Н, 174Н, 150 Н.

Сравнимые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Лесной пр. 20	Лесной пр. 67
Площадь объекта	кв.м.		82	247
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		70671	84615
Цена продажи	тыс.руб.		5795022	20809905
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			68	37
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	84000		

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

Таблица корректировки объекта №150Н.

Сравнимые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Лесной пр. 20	Лесной пр. 67
Площадь объекта	кв.м.		82	247
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		70671	84615
Цена продажи	тыс.руб.		5795022	20809905
Отделка помещений:		Внутренняя отделка	Стандарт	Стандарт
- Корректировка "на ремонтные работы"	%	16,4	13	6
- Скорректированная цена		82681	79858	89602
Весовой коэффициент			41	58
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	84 000		

Статистический подход. Для оценки тесноты связи между ценой и факторами, на нее влияющими, были рассчитаны коэффициенты корреляции, после чего были отобраны те, влияние которых было определено, как наиболее сильное. Наиболее сильное влияние определено при абсолютном значении коэффициента корреляции более 0,7.

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

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

Для № 150Н:  $Y = (82735) + (-54) X1$ .

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

Таблица – Регрессионная статистика № 77Н, 106Н, 174Н, 150Н.

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

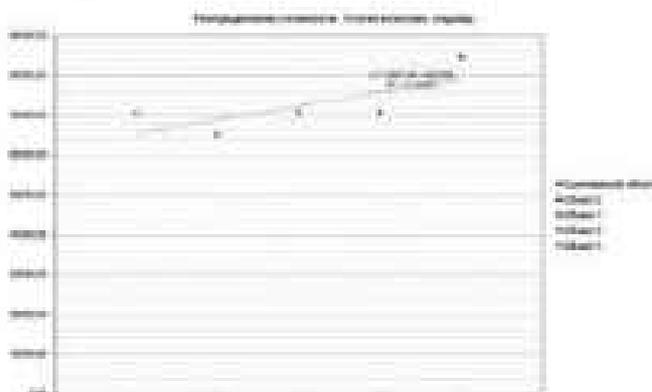
Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-та	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин.
Оцениваемый объект	70 648	Повышенная	0	14
Корреляция	2		-	-0,51
Коэффициент корреляции		0,82	-	-0,5

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

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

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

Диаграмма № 77Н, 106Н, 174Н, 150Н.



- Оцениваемый объект – 84 000 руб./кв.м  
 Объект 1 – Лесной пр., 20 – 70 671 руб./кв.м  
 Объект 2 – Выборгское ш., 21 – 65 165 руб./кв.м  
 Объект 3 – 2-Мурманский пр., 37 – 70 807 руб./кв.м  
 Объект 4 – Лесной пр., 67 – 84 615 руб./кв.м  
 Жилые помещения, квартиры.

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

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

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

	цена продажи, руб.	площадь, кв.м.	коэффициент престижности м.р.	коэффициент отделки	стоимость кв.м. объекта-аналога, руб.
аналог1	5 999 000	74	0,099	0,07	77080
аналог2	6 014 200	109	0,099	0,08	76892
аналог3	6 030 000	127,3	0,099	0,08	78020
аналог4	4 571 000	168,8	0,099	0,08	67669

Сравнительный подход № 790 1703 933 1908.

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

**Сравнительный подход № 790 1703 933 1908.**

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

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

**Таблица корректировки объекта № 790 1703 933**

Сравнимые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	ул. Боткина, 20 к.2	пр. Энгельса, 126, к.1
Площадь объекта	кв.м.		74	127,3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		77080	78020
Цена продажи	тыс.руб.		5703920	9931946
Отделка помещения		"Под ключ"	Стандарт	Стандарт
- Корректировка "из ремонтные работы"	%	10,6	8	5
- Скорректированная цена		81709	83246	81921
Весовой коэффициент			38	82
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	81142		

**Таблица корректировки объекта № 1908**

Сравнимые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	ул. Боткина, 20 к.2	пр. Энгельса, 126, к.1
Площадь объекта	кв.м.		74	127,3
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		77080	78020
Цена продажи	тыс.руб.		5703920	9931946
Отделка помещения		"Под ключ"	Стандарт	Стандарт
- Корректировка "из ремонтные работы"	%	10,4	8	5
- Скорректированная цена		81709	83246	81921
Весовой коэффициент			69	95
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	85 000		

**Статистический подход.**

Для оценки тесноты связи между ценой и факторами, на нее влияющими, были рассчитаны коэффициенты корреляции, после чего были отобраны те, влияние которых было определено, как

наиболее сильное. Наиболее сильное влияние определено при абсолютном значении коэффициента корреляции более 0,5.

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

Для № 539, 569, 605:  $Y = (71857) + (100)X1 + (6)X2 + (0)X3$ , где:

X1 - Престижность микрорайона

X2 - Количество комнат, ед.

X3 - Время до метро, мин

Для № 666, 964, 1107, 1703, 1770, 1839, 970, 1042, 1811, 1816:  $Y = (72749) + (0)X1 + (49)X2$ , где:

X1 - Количество комнат, ед.

X2 - Время до метро, мин

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

X1 - Количество комнат, ед.

X2 - Время до метро, мин

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

X1 - Количество комнат, ед.

X2 - Время до метро, мин

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

X1 - Количество комнат, ед.

X2 - Время до метро, мин

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

Таблица - Регрессионная статистика № 790 1703 933

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв. м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77080	Повышенная	4	19
СПб, пр. Энгельса, 128	76892	Повышенная	4	20
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78020	Повышенная	4	23
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67669	Повышенная	4	18
Оцениваемый объект	75 000	Повышенная	4	14

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

Таблица – Регрессионная статистика № 790 1703 933

Информация по сравняемому объекту	Цена за кв. м., тыс. руб.	Пространство м-на	Количество комнат, с.д.	Время до метро, мин
СПб, ул. Есенина, 20 к.2	77080	Повышенная	4	19
СПб, пр. Энгельса, 128	76892	Повышенная	4	20
СПб, пр. Энгельса, 126 к.1	78020	Повышенная	4	23
СПб, пр. Луначарского, 13 к.1	67669	Повышенная	4	18
Оцениваемый объект	75000	Повышенная	2,3	14

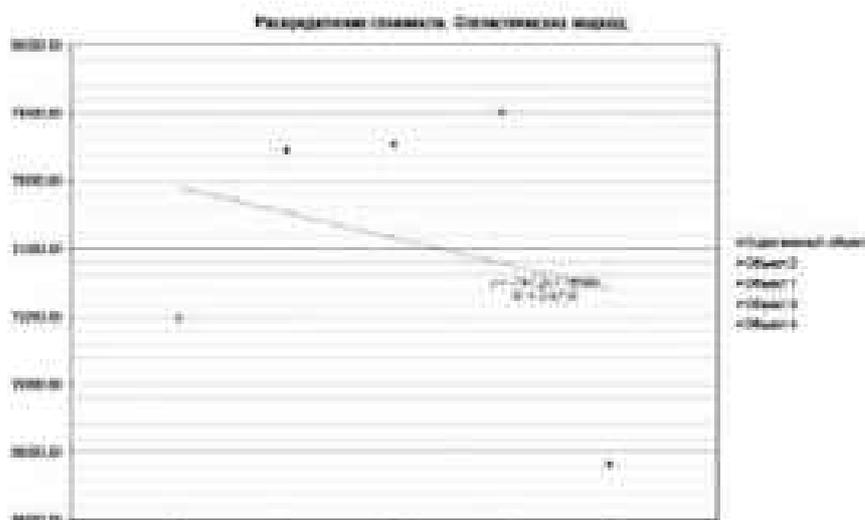
Наименование объекта	Цена за кв. м., тыс. руб.	Пространство м-на	Количество комнат, с.д.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	75000	Повышенная	2,3	14
Корреляция	2		-	-0,28
Коэффициент корреляции		0,25	-	-0,3

Таблица – Регрессионная статистика № 1908

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

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

**Диаграмма № 790 1703 933**



**Оцениваемый объект – 75000 руб./кв.м**

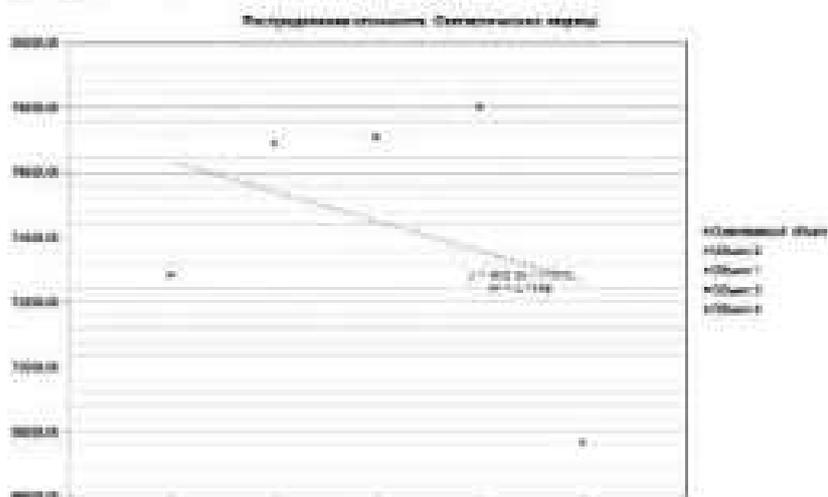
Объект 1 – ул. Боснича, 20 к.2 – 77 080 руб./кв.м

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

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

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

Диаграмма № 933



**Оцениваемый объект – 74 000 руб./кв.м**

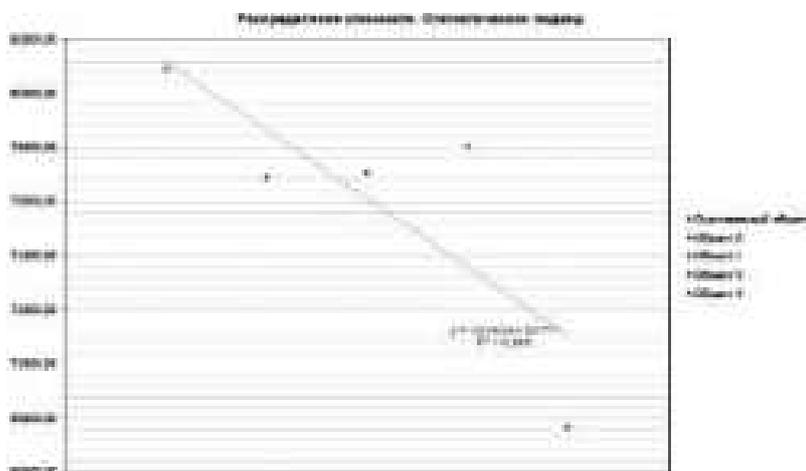
Объект 1 – ул. Боснича, 20 к.2 – 77 080 руб./кв.м

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

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

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

Диаграмма № 1908



- Оцениваемый объект – 85 000 руб./кв.м**  
 Объект 1 – ул. Есенина, 20 к.2 – 77 080 руб./кв.м  
 Объект 2 – пр. Энгельса, 128 – 76 892 руб./кв.м  
 Объект 3 – пр. Энгельса, 126 к.1 – 78 020 руб./кв.м  
 Объект 4 – пр. Луначарского, 13 к.1 – 67 669 руб./кв.м

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

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

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

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

Рыночная стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1, лит. А и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Есенина, дом 1, корпус 1 на дату оценки 17 ноября 2017 года составляет: 33 390 000,00,00 (Тридцать три миллиона триста девяносто тысяч) рублей по нежилым помещениям 25 449 800,00 (Двадцать пять миллионов четыреста сорок девять тысяч восемьсот) рублей по квартирам.

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

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

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 17 мая 2017 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

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

**10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»

С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексашин



МП.

**11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

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

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

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

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

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

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

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

В. Вольфсон, В. Ильашенко, 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 «Ростро-Пресс», 1997.

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

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ №78 -Н от 18 ноября 2017 года**

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







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**АЛЕКСАШИН**  
**Сергей Степанович**

ИНН 781100095801

**является членом**

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

(включена Федеральной регистрационной службой  
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций обществами  
19 декабря 2007 года за № 00004)

Основание: Протокол заседания Президиума ИИИ «СРО «НКСО» от 09  
ноября 2011 года №101

Президент



*Д.А. Кувалдин* Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 02104

Дата выдачи 09 ноября 2011 года

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

ОТ 13.11.2017

Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Беснина, дом 1, корпус 1, лит.А. (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку) и квартиры, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Беснина, дом 1, корпус 1 (перечень квартир – в приложении 2 к заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельца инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества
Предполагается использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Персонально объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	По состоянию на 17.11.2017 года
Срок проведения оценки	С 13.11.2017 по 17.11.2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиком 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 «ДОХОДЬ» «ДУ» ЗПИФ  
 недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»

Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»



**П О Л И С 7811R779/90206/8**

Настоящий Полис صادر Страхователя - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Договора Страхователя и подтверждающего условия Договора обязательного страхования ответственности владельца при использовании автотранспортного средства № 7811R779/90206/8 (далее Договор страхования), составленной частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности владельцев» от 02.11.2010г., которые прилагаются к настоящему и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил от Правителя ОАО «АльфаСтрахование» копию и одобрил выполнение.

**Страхователь: владелец Александр Сергеевич Степанович**  
**Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, д. 3, кор.2, кв. 318**

**Объект страхования:**

- А) Имущественные интересы, связанные с риском ответственности владельца (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, принадлежащему Договор на условиях Полиса, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- Б) Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в случае с предъявляем ему третьими лицами претензий и взысканий вреда, если наступление ответственности за причинение ущерба контролируется по договору страхования.

Страховая сумма: с учетом всех возможных, определенных и исключенных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный законодательством в отношении даты действия автотранспортного средства (включенный Страхователем) фонд причинения ущерба третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, включая случаи взыскания штрафа на момент возникновения ущерба.

Страховая сумма также включает возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с предъявляем ему третьими лицами (лицами, претензующим и взыскивающим вред), если наступление ответственности за причинение ущерба контролируется по договору страхования, при условии что:

- иными расходами являются расходы на оплату услуг Страхователя;
- иными расходами являются: судебные и иные издержки, связанные (в том числе, в том числе) с взысканием вреда или оплатой штрафа взыскателем.

Ограниченная деятельность, исключительность Страхователя, направлена на установление в отношении объектов даты действия, выходящей или иной информации.

**Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей** - во всех страховых случаях, наступивших в течение срока действия Договора страхования.

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

**Франшиза: не установлена.**

**Территория страхового покрытия: Российская Федерация**

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования действует в силу с 00 часов 00 минут «01» декабря 2018 г. и действует до 23 часов 59 минут «31» ноября 2017 г. включительно.

Страховое возмещение выплачивается на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- Действия / бездействия владельца, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования, указанного в документах страхования;
- является наличием прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием владельца и вредом, и исключены случаи причинения вреда;
- причинение и возмещение вреда было произведено, признано взыскателем, взыскание взыскано возмещением ущерба/в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
 Договорности № 0602/14 от 08.12.2014 г.



Место и дата выдачи полиса:  
 г. Санкт-Петербург: 01.12.2018 г.



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

является федеральной некоммерческой организацией в области государственного учета  
 саморегулируемая организация оценщиков 29 октября 2007 года № 0006

119017, г. Москва, ул. Мясной Оборода, д. 13, стр. 3  
 тел. факс (495) 748-26-17, эл. почта: info@refo.ru, сайт: http://www.refo.ru

Иск. №078/78  
 от 14.11.2017г.

Генеральному директору ООО "УК  
 "ДОХОДЪ" Беродатской Н.В.

**Информационная выписка**

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Александр Сергей Степанович внесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный №02104 от 09.11.2016г., и является действительным членом Ассоциации СРО «НКСО».

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

Оценщиком осуществляется оценочная деятельность, являясь работником ООО "РосЭкспертОценка".

Передобразование в области оценочной деятельности пройдено: Санкт-Петербургский государственный инженерно-технический университет, диплом III-I E70527 от 30.08.2011г., программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Общий трудовой стаж с 14.09.1974г. Стаж оценочной деятельности с 05.10.2016г.

В соответствии с положениями ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал), полис № 7811R/776/00206/6, период страхования с 01.12.2016г. по 30.11.2017г.

В соответствии с положениями ст.13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» оценщиком исполнена обязанность по уплате членских взносов.

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, за 2014 год оценщиком было выполнено 68 отчетов об оценке, за 2015 – 74 отчета об оценке, за 2016 – 115 отчетов об оценке.

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

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

По состоянию на 14.11.2017г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения материальной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Александра Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО «НКСО» в Северо-Западном федеральном округе, действующий от имени Ассоциации СРО «НКСО» по доверенности №001/7-PI от 16.12.2016г.



С.А. Лёвина







**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: 18.12.2014

Документы-основания: - Акт приема-передачи квартиры от 01.11.2014

- Заявка на приобретение инвестиционного жилья для физических лиц от 28.11.2014 №Р-0000004

- Протокол исполнительного управления Закрытого акционерного общества «ДОХОДЪ-Резиденция» от 25.10.2014 №0000

Сутью (субъекты права): Владения инвестиционного жилья Закрытого акционерного общества «ДОХОДЪ-Резиденция», запись в которой установлена на основании данных Единого государственного реестра недвижимости инвестиционного жилья (далее - Единый государственный реестр недвижимости) на дату выдачи инвестиционного жилья (далее - Единый государственный реестр недвижимости).

Вид права: Обладание собственностью.

Кадастровый(участковый) номер: 78-78-009/2014-05

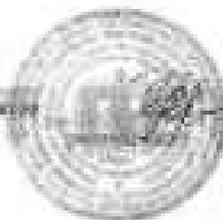
Объект права: Квартира, нежилая жилая, общая площадь 73,8 кв.м, этаж 4, 4/701 (инвестиционный), объект в Санкт-Петербурге, улица Кавказская, д.1, корпус 1, кв.1003

Судебные акты и решения (судебными) права: добровольное управление.

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-009/2014-054



Государственный реестр



Шульга Ю.А.

78-АЭ 586717





**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: 18.12.2014

Документы-основания: Заявка на приобретение недвижимого имущества для физических лиц от 28.11.2014 №Р-00000004

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 30.12.2014
- Протокол государственного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда «Инициатива "ДОХОДЪ" Резиденция "Большая Морская"» от 23.10.2014 №2880

Субъект субъектного права: Инициатива «Инициативный паевый инвестиционный фонд государственного управления "ДОХОДЪ" Резиденция "Большая Морская"», действующая в соответствии с законодательством Российской Федерации о паевых инвестиционных фондах и осуществляющая деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о паевых инвестиционных фондах и осуществляющая деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о паевых инвестиционных фондах.

Вид права: Объект права собственности  
 Кадастровый (участковый) номер: 78-000/2014/025/01  
 Объект права: Помещение нежилого назначения, общей площадью 114,5 кв. м, этаж номер 1, адрес (местонахождение): Малая Г. Санкт-Петербург, улица Большая, д. 77А, лит. А, пом. 77А.

Сумма государственной пошлины (в рублях) и сумма государственного регистрационного сбора: 30 000  
 С кем в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано имущество и с кем: "30" декабря 2014 года состоял торг, регистрационный № 78-000/2014-129

Государственный регистратор: **САНКТ-ПЕТЕРБУРГ** Шугин А.А.

78-А Э 886471







## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПИДА

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

**Дата выдачи:** 16.12.2014

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи объекта недвижимости от 01.12.2014  
 • Заявка на государственную регистрацию права для физических лиц от 26.11.2014 №2-1000004  
 • Протокол заседания управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.10.2014 №2010

**Субъект (объект) права:** Индивидуальный предприниматель Иван Барышев право собственности Фонда недвижимости «ИЖИЦИТ-Городская недвижимость», здание и земельный участок, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, улица Кавказская, дом 1, литер 1, этаж 4, кадастровый номер земельного участка 78-01-0070204-014

**Вид права:** Обладание собственностью  
**Кадастровый/государственный номер:** 78-01-0070204-014  
**Объект права:** Помещение, кадастровый номер: объект здания 102/01/01, этаж 4 литер 1, адрес (полномочивающий) объект: Санкт-Петербург, улица Кавказская, д. 1, литер 1, этаж 4, кадастровый номер 78-01-0070204-014

**Составляющие права/членов (привнесения) права:** доверительное управление  
**Относительно:** Единого государственного реестра недвижимости (сведения о собственности и праве) с датой 10-го декабря 2014 года сведения о государственном кадастре № 78-01-0070204-014



Государственный регистрационный номер



Штамп Ю.А.



**78-А/З 696474**



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПОСАДСКО-ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА

Служба государственной регистрации недвижимости

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об объекте недвижимости: объект недвижимости

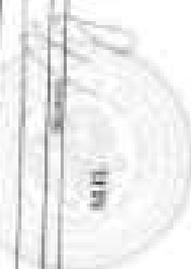
В Едином государственном реестре недвижимости указаны следующие сведения:

Выписка				
Лист №	Раздел	Идентификационный номер объекта недвижимости	Идентификационный номер участка	Идентификационный номер
04.02.2017				
Кадастровый номер:			78.04.0060309.2744	
Идентификационный номер:			78.04.0060309	
Дата публикации кадастрового номера:			14.06.2012	
Идентификационный номер участка в Едином государственном реестре недвижимости:			78.04.0060309.078.0011	
Адрес:			190134 Санкт-Петербург, район Колпинский, д. 1, корпус 1, литера А, кв. 200	
Площадь, м²:			87,1	
Назначение:			Жилые помещения	
История:			Жилые помещения	
Идентификационный номер участка, на котором расположен объект недвижимости, кадастровый номер:			Участок № 1	
Идентификационный номер:			Кадастр	
Кадастровый стоимость (руб.):			8108187,22	
Кадастровый номер объекта обременения, в котором зарегистрированы права собственности:			78.04.0060309.2603	
Виды разрешенного использования:			жилое строительство	
Сведения об объектах недвижимости, находящихся в залоге, ипотеке, по которым осуществлено истребование залога, в залоге, ипотеке, по которым дана гарантия исполнения обязательств перед кредитными организациями:			жилое строительство	
Стороны сделки об объекте недвижимости:			Стороны об объекте недвижимости имеют право "заключать сделки купли-продажи"	
Общие сведения:				
Получены сведения:			Выписка составлена на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости "ЕГРН" - Единый федеральный реестр недвижимости"	
Информационный центр "Служба государственной регистрации недвижимости"		Иванов А. И.		Иванов А. И.

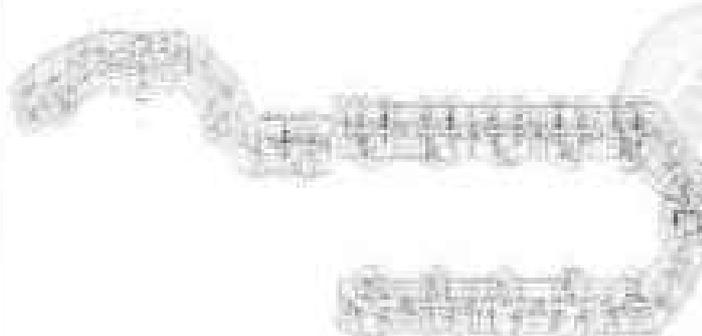
Общество с ограниченной ответственностью «РосреестрОдесск»  
 Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 20  
 ИНН 7801296665 ОГРН 780103001, тел. (812) 942 83 71

Выполнен в Санкт-Петербурге по договору подряда № 01/2017 от 01.02.2017 г. Лист 1  
 Сделаны в соответствии с техническим заданием, утвержденным в соответствии с условиями договора подряда № 01/2017 от 01.02.2017 г.

<b>Объект</b>		№ 24/000/2017	
Лист №	Книжка	Всего листов	Всего страниц
№ 01/2017			
<b>Компьютерный формат</b>		№ 24/000/2017	
1. Правовая информация (наименование)		Исковые заявления о признании недействительными сделок, совершенных в период с 01.02.2017 по 31.03.2017 г. в отношении ООО «РосКолорГенка» и ООО «РосКолорГенка-С» (ИНН 78-03-0000159) на основании договора подряда № 01/2017 от 01.02.2017 г. и в отношении ООО «РосКолорГенка» (ИНН 78-03-0000159) на основании договора подряда № 01/2017 от 01.02.2017 г.	
2. Вид, номер и дата государственного реестра права		1.1. Единый государственный реестр недвижимости № 78-03-0000159/2017/001/001/2017	
3. Документ-основание		1.1. Договор подряда, предмет которого описан в п. 1.1.	
4. Описание права и информации об ином участнике		Адрес: Санкт-Петербург, район Колпино, д. 1, литер. А, пом. 1908, код 78-03-0000159/2017/001/001/2017, кадастровый номер 78-03-008-00-001/2017	
4.1.1. Вид государственного реестра		недействителен	
4.1.1.1. Вид государственного реестра		Объект не зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости № 78-03-0000159/2017/001/001/2017	
4.1.1.2. Вид государственного реестра		Договор подряда, предмет которого описан в п. 1.1.2017	
4.1.1.3. Вид государственного реестра		Договор подряда, предмет которого описан в п. 1.1.2017	
5. Ссылка и номер реестра об ином участнике информации		Договор подряда, предмет которого описан в п. 1.1.2017	
6. Ссылка на государственную регистрацию информации об участнике информации		Договор подряда, предмет которого описан в п. 1.1.2017	
7. Ссылка на государственную регистрацию информации об участнике информации		Договор подряда, предмет которого описан в п. 1.1.2017	
<b>ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ</b>		Договор подряда, предмет которого описан в п. 1.1.2017	



Рисунки 1  
 Видеоролик 11. Состояние оборудования в момент начала работ по демонтажу и проведению работ по сборке оборудования  
 (Видеоролик доступен по ссылке: <https://www.youtube.com/watch?v=784101001>)

Исполнитель:			
Дата №	Рисунки 11	Дата подписания:	Дата печати документа:
№/Д.00.2017			
Ссылочный номер:	78-26-0000339-2744		
Вид: проект (сметный, план, 3D и др.)			
Объект:			
Область:			
Исполнитель:	Исполнитель А. И.		
Исполнитель:	Исполнитель А. И.		

Противопоставлю, провозгласю  
и сего не отступлю

Иск: Сбербанк России

Генеральный директор  
ООО "РосСтройТранс"  
Александр С. С.

