

ОТЧЕТ № 84-Н от 13 ноября 2019 года

Об определении справедливой стоимости: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2019

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

www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71

Уважаемый Маргарита Витальевна!

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 ноября 2019 года составляет: 76 658 040,00 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч сорок) рублей, в том числе по объектам:

Блок	№ помещения	Назначение	Этаж	Секция	Площадь Кв.м	Стоимость кв.м.в руб	Справедливая стоимость кв.м.в руб.
2.4.	2.4.1.1.	нежилое	I	2.4.1.	47,69	93 000,00	4 435 170,00
2.4.	2.4.1.2.	нежилое	I	2.4.1.	55,22	93 000,00	5 135 460,00
2.4.	2.4.1.3.	нежилое	I	2.4.1.	81,09	93 000,00	7 541 370,00
2.4.	2.4.1.4.	нежилое	I	2.4.1.	69,78	93 000,00	6 489 540,00
2.4.	2.4.2.1.	нежилое	I	2.4.2.	47,36	93 000,00	4 404 480,00
2.4.	2.4.2.2.	нежилое	I	2.4.2.	55,03	93 000,00	5 117 790,00
2.4.	2.4.2.3.	нежилое	I	2.4.2.	72,03	93 000,00	6 698 790,00
2.5.	2.5.1.1.	нежилое	I	2.5.1.	59,12	93 000,00	5 498 160,00
2.5.	2.5.1.2.	нежилое	I	2.5.1.	55,03	93 000,00	5 117 790,00
2.5.	2.5.1.3.	нежилое	I	2.5.1.	47,36	93 000,00	4 404 480,00
2.5.	2.5.2.1.	нежилое	I	2.5.2.	69,78	93 000,00	6 489 540,00
2.5.	2.5.2.2.	нежилое	I	2.5.2.	81,09	93 000,00	7 541 370,00
2.5.	2.5.2.3.	нежилое	I	2.5.2.	38,88	93 000,00	3 615 840,00
2.5.	2.5.2.4.	нежилое	I	2.5.2.	44,82	93 000,00	4 168 260,00

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

С уважением,

*Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»:*

Алексашин С.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	17
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	22
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	36
4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	38
5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	40
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	45
7.1. РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	46
7.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	47
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	48
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50

8.2.ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
8.3.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	51
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	56
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	57
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	57

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

На основании договора № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенного между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком), выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку).

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 ноября 2019 года составляет: 76 658 040,00 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч сорок) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества, нежилых помещений и квартир, по состоянию на 13 ноября 2019 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 — Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) (перечень нежилых помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку).

Имущественные права на объект оценки: Договоры участия в долевом строительстве V этапа (блоки 5.1., 5.2., 5.3) жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными автостоянками № 15/04-вп1//Кп_5.1, № 15/04-вп2//Кп_5.1, № 15/04-вп3//Кп_5.2 от 15.04.2019г.

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

Переоценка объектов оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ комбинированный «ДОХОДЬ – Новая квартира».

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

Вид определяемой стоимости -Справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 13.11.2019 года

Срок проведения оценки - с 13.11.2019 по 13.11.2019 года

Дата составления отчета – 13.11.2019 года

Допущения и ограничения.

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

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

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

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

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

1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

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

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

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

Оценщик

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

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

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

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

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

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

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

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой

№ 16/04-2.4.1.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4./Кп_2.5 от 16.04.2019.

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

1.7.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
(Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
- "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
(Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:
Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 256;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 255;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 254.
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)», утвержденного Приказом МЭРТ от 25.09.2014г. № 611

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

иным образом исполнить обязательство не имеет значения при оценке справедливой стоимости.

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

Понятие рынка недвижимости, его структура и функции

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

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

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

По физическому статусу выделяют:

- Ø Земельные участки;
- Ø Здания, строения, сооружения;
- Ø Помещения

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

Земля

А) земельные участки в городах, поселках, поселениях:

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

Б) земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- Ў Под дачное и садово-огородное пользование;
- Ў Под жилую застройку;
- Ў Промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.);
- Ў Сельскохозяйственного назначения;
- Ў Природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- Ў Лесного и водного фондов;
- Ў Участки недр;
- Ў Земли резерва, назначение которых не определено
- Ў Жилье (жилые здания и помещения)
- Ў Многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.д.);
- Ў Индивидуальные и двух-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционно типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

Ў Коммерческая недвижимость

- Ў Офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- Ў Гостиницы, мотели, дома отдыха;
- Ў Магазины, торговые центры;
- Ў Рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- Ў Пункты бытового обслуживания, сервиса
- Ў Промышленная недвижимость
- Ў Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- Ў Мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- Ў Паркинги, гаражи;
- Ў Склады, складские помещения

Недвижимость социально-культурного назначения

- Ў Здания правительственные и административных учреждений;
- Ў Культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- Ў Религиозные объекты

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

- Ø Эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;

- Ø Отчуждение частичных или полных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;
- Ø Свободное формирование цен на объекты и услуги;
- Ø Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- Ø Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель

Важное значение рынка недвижимости, как сектора рыночной экономики подтверждается:

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

Классификация рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

- Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

- При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:
 - (а) актива или обязательства;
 - (б) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и
 - (с) участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.
- d) Цена

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

Особые допущения:

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской

Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений (определения приведены выше).

2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения, и использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.

3. Организация должна корректировать ценовую котировку в отношении обязательства или собственного долевого инструмента организации, удерживаемого другой стороной в качестве актива, только если имеют место специфичные для этого актива факторы, которые неприменимы к оценке справедливой стоимости указанного обязательства или долевого инструмента. Организация должна удостовериться, что цена актива не отражает влияния ограничения, предотвращающего продажу данного актива.

2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Правоустанавливающими документами являются: Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой

№ 16/04-2.4.1.1//Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2//Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3//Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4//Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1//Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2//Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3//Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1//Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2//Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3//Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1//Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2//Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3//Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4//Кп_2.5 от 16.04.2019

2.2. Юридическое описание объекта

Объект оценки: объект долевого строительства - имущественные права.

Имущественными правами (Статья 128. ГК РФ. Объекты гражданских прав (в ред. Федерального закона от 02.07.2013 N 142-ФЗ) являются права на движимое и недвижимое имущество, включая: право собственности; право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, аренда, ипотека, сервитуты.

Объектом оценки может выступать обязательственное право (право требования) одного лица или группы лиц (кредитора или кредиторов) по обязательству другого лица или группы лиц (должника или должников) в совершении либо несовершении определенных действий в силу договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, определенных гражданским законодательством.

Оценка стоимости имущественных прав может быть рекомендована для эффективного управления активами предприятия, в том числе для определения наиболее выгодных путей их реализации.

Объектом оценки в данной работе являются определение справедливой стоимости недвижимого имущества, определяющие имущественные права из договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Сведения об обременениях объекта оценки: Доверительное управление.

Земельный участок обременен ипотекой в пользу Публичного Акционерного Общества «Банк Санкт-Петербург» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт- Петербург», ИНН 7831000027, ОГРН 1027800000140, (далее - «Банк»), на основании Договора об ипотеке №0155-18-020081-1 от «10» декабря 2018 года. Договор об ипотеке №0155-18-020081-1 от «10» декабря 2018 года заключен в обеспечение исполнения обязательства Застройщика по возврату целевого кредита для строительства (создания)Многоквартирного дома, предоставленного Застройщику Банком на основании Кредитного Договора № 0155-18-005786 от «10» декабря 2018г.

Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 78-017-0222-2018, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «20» июня 2018г. Срок действия разрешения – до «14» августа 2024г.;
- Заключение № 277/2018 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом по строительству Правительства Санкт-Петербурга «17» декабря 2018 г.
- Соглашение о мене земельных участков № 2м-2016 от 24.06.2016 года

Приложение 1 к Заданию на оценку от 13.11.2019

Объект: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9)

оценка по состоянию на 13.11.2019

Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.1.1./Кп_2.4 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.1.3./Кп_2.4 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.1.4./Кп_2.4 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.2.1./Кп_2.4 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.4.2.3./Кп_2.4 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.2.2./Кп_2.5 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.2.3./Кп_2.5 от 16.04.2019,
 Договор участия в долевом строительстве II этапа жилого комплекса № 16/04-2.5.2.4./Кп_2.5 от 16.04.2019,

блок	№ помещения	назначение	этаж	секция	площадь
2.4.	2.4.1.1.	нежилое	1	2.4.1.	47.69
2.4.	2.4.1.2.	нежилое	1	2.4.1.	55.22
2.4.	2.4.1.3.	нежилое	1	2.4.1.	81.09
2.4.	2.4.1.4.	нежилое	1	2.4.1.	69.78
2.4.	2.4.2.1.	нежилое	1	2.4.2.	47.36
2.4.	2.4.2.2.	нежилое	1	2.4.2.	55.03
2.4.	2.4.2.3.	нежилое	1	2.4.2.	72.03
2.5.	2.5.1.1.	нежилое	1	2.5.1.	59.12
2.5.	2.5.1.2.	нежилое	1	2.5.1.	55.03
2.5.	2.5.1.3.	нежилое	1	2.5.1.	47.36
2.5.	2.5.2.1.	нежилое	1	2.5.2.	69.78
2.5.	2.5.2.2.	нежилое	1	2.5.2.	81.09
2.5.	2.5.2.3.	нежилое	1	2.5.2.	38.88
2.5.	2.5.2.4.	нежилое	1	2.5.2.	44.82
					824.28

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен во Фрунзенском Санкт-Петербурга. Оценщик считает необходимым рассмотреть характеристики данного района более подробно.

Фрунзенский район Санкт-Петербурга образован в апреле 1936 года. Площадь Фрунзенского района - 3 746,9 га. Средняя протяженность района составляет: с юга на север – 11 км, с востока на запад – 3,6 км. Фрунзенский район расположен на юге Санкт-Петербурга. Историческим центром района является Купчино. Границит с Адмиралтейским, Невским, Центральным, Московским, Пушкинским и Колпинским районами. Население Фрунзенского района по состоянию на 01.01.2017 составляет 406,0 тыс. чел. или 7,7 % от общей численности населения Санкт-Петербурга. Плотность населения - около 11 тыс. жителей на 1 кв. км.).

Ведущее место в экономике Фрунзенского района занимает промышленный комплекс, представленный широким перечнем перерабатывающих производств. Обрабатывающие производства, на долю которых приходится 64,4 % отгруженной продукции, определяют специфику и значимость промышленности для экономики района. Фрунзенский район входит в число крупнейших районов Санкт-Петербурга по количеству налогоплательщиков. За последние 5 лет число налогоплательщиков, живущих здесь, выросло на 4213 единиц. В настоящее время во Фрунзенском районе — 656 магазинов, 582 предприятия бытового обслуживания (на 3,2 тысячи рабочих мест), 325 предприятий общественного питания (на 17,8 тысяч посадочных мест). По количеству магазинов пешеходной доступности район занимает лидирующее положение в городе.

Во Фрунзенском районе осуществляют свою деятельность 133 образовательных учреждений, подведомственных администрации Фрунзенского района: 80 – дошкольных образовательных учреждений; 47 – общеобразовательных учреждений; 1 – коррекционный интернат № 37; 1 – Дворец детского (юношеского) творчества; 1 – Центр эстетического воспитания; 1 – Центр детского (юношеского) технического творчества «Мотор»; 1 – детский дом (№ 11); 1 – Информационно-методический центр. А также 13 – средних специальных учебных заведений (лицеи, колледжи, училища); 8 – высших учебных заведений. Всего в образовательных учреждениях Фрунзенского района обучается 27557 детей. В дошкольных образовательных учреждениях Фрунзенского района воспитывается 14234 ребёнка.

2.4. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельный участок – земельный участок, площадью 75 244 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) принадлежащий Застойщику на праве собственности, на котором Застойщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 78:13:0007420:1052.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенными автостоянками, расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9). Указанный адрес является адресом Многоквартирного жилого дома на период его строительства. В соответствии с Решением № 60493-32 от 16.08.2018 года, выданным Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга Правительства Санкт-Петербурга, Многоквартирному дому присвоен адрес: Российской Федерации, Санкт-Петербург, муниципальный округ № 75, Малая Бухарестская улица, дом 12, строение 1.

Строительство (создание) Многоквартирного жилого комплекса осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство в 5 (пять) этапов. Ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого комплекса осуществляется Застройщиком поэтапно, с получением отдельного разрешения на ввод в эксплуатацию каждого из 5 (пяти) этапов строительства (создания) Многоквартирного жилого комплекса.

Основные характеристики Многоквартирного дома

Этажность: 8, 14 этажей (в том числе 1 подземный этаж);

общая площадь: 239 882,60 кв.м. (все этапы строительства),

материал наружных стен: подземная часть (1 подземный этаж) (1-4 этапы строительства) - монолитные железобетонные с гидроизоляцией и утеплением снаружи плитами экстрадированного Пено полиэтилена;

1 этаж (1 - 4 этапы строительства) - монолитные железобетонные, с утеплением и отделкой фасадов - сертифицированные фасадные системы с использованием негорючих минплит, с облицовкой кирпичом;

2 - 13 этаж (1 - 4 этапы строительства) – из поризованных керамических блоков с наружным слоем кладки из фасадного поризованного кирпича.

подземная часть (один подземный этаж) (5 этап строительства) - монолитные железобетонные с гидроизоляцией и утеплением снаружи плитами экстрадированного Пено полиэтилена;

1 - 7 этаж (5 этап строительства) – монолитные железобетонные, с утеплением и отделкой фасадов - сертифицированные фасадные системы с использованием негорючих мин плит на 1 этаже, с облицовкой кирпичом, со второго по седьмой этажи без утепления стен кроме лифтовых шахт;

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

назначение: жилое

класс энергоэффективности: С;

класс сейсмостойкости – не определяется согласно СП 14.13330.2014.

Основные характеристики Многоквартирного дома II этап строительства (блоки 2.1., 2.2., 2.3., 2.4., 2.5., 2.6.)

Этажность: 14 этажей (в том числе 1 подземный этаж);

общая площадь: 51 319,66 кв.м.,

материал наружных стен:

подземная часть (1 подземный этаж) (1-4 этапы строительства) - монолитные железобетонные с гидроизоляцией и утеплением снаружи плитами экструдированного пенополиэтилена;

1 этаж (1 - 4 этапы строительства) - монолитные железобетонные, с утеплением и отделкой фасадов - сертифицированные фасадные системы с использованием негорючих минплит, с облицовкой кирпичом;

2 - 13 этаж (1 - 4 этапы строительства) – из поризованных керамических блоков с наружным слоем кладки из фасадного поризованного кирпича.

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

назначение: жилое

класс энергоэффективности: С;

класс сейсмостойкости – не определяется согласно СП 14.13330.2014.

Рис.1 Жилой комплекс комфорт-класса «Новое Купчино»

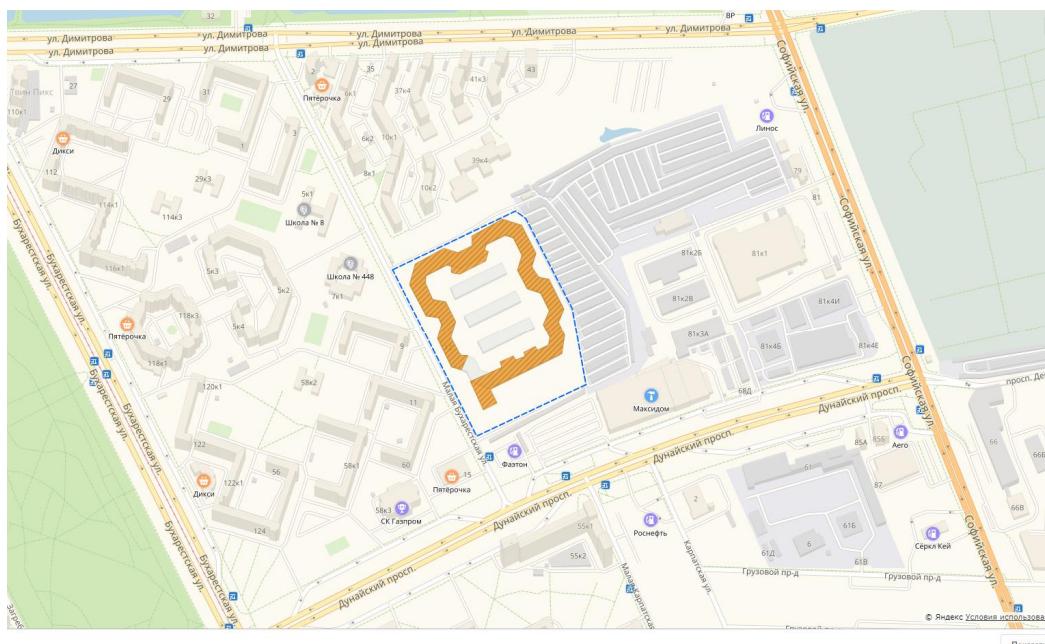


Рис.2 г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, Жилой комплекс комфорт-класса «Новое Купчино на карте города.

Жилой комплекс комфорт-класса «Новое Купчино» расположен во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга – на пересечении Малой Бухарестской улицы и Дунайского проспекта в шаговой доступности от парков Интернационалистов и Героев-Пожарных.

Проект включает в себя 2 352 квартиры, подземную парковку и отдельностоящие многоярусные паркинги. Ввод в эксплуатацию первого этапа намечен на 2020 год.

Жилой комплекс реализуется в пять этапов строительства. Компания «Строительный трест» применяет при возведении ЖК «Новое Купчино» классическую кирпичную технологию домостроения, и опирается на свой опыт, сформированный более чем за четверть века работы на рынке. Архитектурный проект выполнен в форме многогранника с тремя вписанными в него корпусами. Высотность объекта составляет 13 этажей. Два цвета облицовочного кирпича и декоративные элементы фасадов образуют лаконичный рисунок, подчеркивают строгость и одновременную легкость домов. Там, где происходит визуальный контакт со зданием – на уровне первых этажей – используются темные тона. По мере увеличения высотности происходит переход к светлым, небесным оттенкам. «Новое Купчино» возводится в районе со сложившейся инфраструктурой. В шаговой доступности расположены три школы и пять детских садов, спортивные объекты, поликлиники и медицинские центры, торгово-развлекательные комплексы и гипермаркеты. Объект расположен в отличной локации, комфортной как для автомобилистов, так и для тех, кто предпочитает пользоваться общественным транспортом.

В комплексе представлены квартиры от одной до четырех комнат. Минимальная площадь жилья – 33,4 кв. м, максимальная – 118 кв. м. В квартирах предусмотрены лоджии с холодным остеклением (с возможностью замены на теплое), эркеры, просторные кухни-гостиные и гардеробные. Все квартиры передаются покупателям без отделки. Квартиография объекта включает в себя 958 однокомнатных квартир; 970 двухкомнатных квартир; 400 трехкомнатных квартир; 24 четырехкомнатные квартиры.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

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

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в

¹Информационные данные официального сайта Министерства экономического развития Российской Федерации. [Электронный ресурс] - http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7

1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

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

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимиися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

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

Прогнозы

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

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

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

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

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является

² По данным <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

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

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

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

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

- ∅ Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- ∅ Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- ∅ Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится

в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году. На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная зарплатная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

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

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

промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии.

Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост. Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта.

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

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

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %. При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня

бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий). С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

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

Таблица 1
 Основные показатели прогноза социально-экономического развития
 Российской Федерации на 2019-2024 гг.

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

Выходы:

- ∅ В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).
- ∅ Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общекономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.
- ∅ Индекс промышленного производства в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в I квартале 2019 г. - 102,1%
- ∅ Оборот розничной торговли в марте 2019 г. составил 2668,0 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2019 г. - 7614,7 млрд рублей, или 101,8%.
- ∅ В марте 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

- Ø Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. снизились на 1,3%.
- Ø Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций в январе 2019г., по оценке, составила 41120 рублей и по сравнению с январем 2018г. выросла на 5,2%.
- Ø В январе 2019г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,9% рабочей силы классифицировались как безработные.
- Ø По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2019г. составила 146,8 млн.человек. За 2018г. численность населения сократилась на 93,5 тыс.человек, или на 0,06% (за 2017г. - увеличилась на 76,1 тыс.человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 57,2% компенсировал естественную убыль населения.
- Ø Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.
- Ø В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).
- Ø Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция)

3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

При написании раздела использована информация отчета «Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-март 2019 года»

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

Наименование показателя	январь-март 2019 года	в % к январю-марти 2018 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	3 365,8	106,6
Индекс промышленного производства, %		104,8
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	661,4	104,9
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	341,6	102,1
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	2 011,0	91,3
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	19,9	109,1
Объем платных услуг на жилищно-строительном рынке (в сопоставимых ценах), млрд руб.	124,2	100,6
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	93,2	87,4
Ввод в действие жилья: дома, тыс. кв. м (январь-декабрь 2018 года)	293,2	39,8
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	178,4	114,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	28,6	95,4
Доходы бюджета Санкт-Петербурга (январь-декабрь 2018 года)	—	101,9
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-февраль 2019 года)	28 621*	—
Реальные денежные доходы населения, %	—	104,4**
Номинальная средняя начисленная заработка плата одного работника, руб. (январь-февраль 2019 года)	57 697	99,7**
Реальная средняя начисленная заработка плата одного работника, % (январь-февраль 2019 года)	—	95,3**
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	146,9	113,5
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет вложений в собственный и заемный капитал), млрд руб. (январь-декабрь 2018 года)	747,4	104,3***
Внешнеторговый оборот млрд долл. США (январь-февраль 2019)	7,5	111,2**
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	4,2	122,0**
импорт млрд долл. США	3,3	99,8**

Оборот организаций в январе-марте 2019 года увеличился на 6,6% к соответствующему периоду 2018 года и составил 3 365,8 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-марте 2019 года составил 104,8%, в том числе в обрабатывающих производствах – 105,0%.

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

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

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

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

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

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

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1

марта 2019 года составила 5 386,8 тыс. человек и с начала года увеличилась на 2,9 тыс. человек или на 0,1%.

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

4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные события рынка офисной недвижимости во втором квартале этого года:

1. За рассматриваемый период произошли четыре достаточно крупные сделки по продаже в секторе офисной недвижимости, среди них продажа офисного здания на Большой Морской ул., 30, площадью 6,4 тыс. кв.м. Экспертная оценка суммы сделки — 830-860 млн. руб. (130-135 тыс. руб./кв.м).
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда «Tele2» 4,1 тыс. кв.м в БЦ «Примиум» на Приморском пр., 54 (класс А). Уровень арендных ставок на объекте — 1 500 руб./кв.м в мес.
3. Было введено два объекта, в т.ч. МФК на Наличной ул., 44, офисы в нём занимают 25,5 тыс. кв.м на 5-9 этажах. Арендные ставки на объекте — 500-833 руб./кв.м в мес.
4. Было заявлено о двух проектах бизнес-центров, наиболее крупный — проект «Glorax Development» по строительству делового квартала (в т.ч. пяти бизнес-центров) на намывных территориях Васильевского острова. Инвестиции в проект составят 6 млрд. руб.



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



I. Основные показатели рынка:

- Прирост офисных площадей незначителен, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 690 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 685,70 кв.м на одну тысячу человек).
- Чистое поглощение происходит за счёт площадей существующих объектов. Поскольку в настоящее время рынок практически не пополняется новыми офисными зданиями, можно предполагать в будущем дефицит некоторых типов площадей. Однако пока спрос на офисные помещения не настолько велик, чтобы вызвать дефицит или значительный рост цен.
- Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 98,0%, для класса В — 95,5%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт отсутствия прироста новых офисных площадей.
- Средний уровень ставок продолжает медленно расти; на конец квартала данный показатель составил для класса А — 1 665-1 865 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 150-1 350 руб./кв.м в месяц.
- Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 125-135 тыс./кв.м, арендных ставок — 800-1 100 руб./кв.м в мес.
- Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,0%.

II. Основные тенденции рынка:

- После серьёзного спада офисный сегмент стабилизировался, однако до полного восстановления ещё далеко. Рынок всё ещё оценивает риски при запуске офисных проектов достаточно высоко, так что проекты на офисном рынке осуществляются преимущественно под конкретного арендатора. Если ещё несколько лет назад доля инвестиций в бизнес-центры для собственных нужд составляла не более четверти всего объёма, то за прошлый год она выросла до 60-65%. Спрос на офисные помещения у предприятий, которым необходим собственный крупный офис, достаточно стабилен.

2. В настоящее время существует дефицит свободных помещений в историческом центре, так что спрос всё больше смещается на периферию; этому также способствуют и традиционно более низкие арендные ставки в районах, удалённых от исторического центра.
3. Новое предложение на рынке практически отсутствует, что приводит к росту арендных ставок, особенно на помещения класса А.
4. В текущем году заявлены к вводу два относительно крупных объекта: бизнес-центр на Невском пр., 1, и офисные помещения в составе комплекса Новой Голландии (корп. 12-12А). Также ожидается ввод в эксплуатацию «Лахта-центра» (Лахтинский пр., 2, корп. 3).
5. Основной спрос на рынке аренды офисных помещений приходится на компании, работающие в сфере ИТ-технологий и коммуникаций — ок. трети всего объёма сделок. Чаще всего наиболее активный тип арендаторов — «fashion-операторы», на них приходится около 30% занятых площадей, следом идут развлекательный сегмент и магазины товаров для детей.
6. В настоящий момент на рынке наиболее востребованы небольшие помещения (кабинеты) 10-50 кв.м и помещения свыше 1 000 кв.м, на объекты «средней» площади спрос постепенно падает.
7. Рынок внешнего управления в офисном сегменте достиг своего потолка. В настоящее время прогнозируемый рост этого рынка — не более 5% на ближайшие годы. Сейчас во внешнем управлении находятся менее половины городских бизнес-центров; эта доля остаётся стабильной с 2015-го года.

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, назначение	Платформа	Ивестор / право владение	Технические характеристики	Общая затраты	Дата запуска
Деловой квартал, изолированные территории Басильевского острова	Бизнес-центр	"Бизнес-Паркстрой"	Тип в бизнес-центре (деловой квартал общей площадью 110 000 кв. м.) включает 2,5 и 4 этажи. Предлагается получение "зелёного" сертификата. Арендаторы смогут влиять на фасадные решения и планировку рабочих пространств	6 млрд. руб.	
Бизнес-центр "Пансионат" (бывший молодежный Северянинский наб., Пискарёвский пр., ул. Жукова и Фёдоровской ул.)	Бизнес-центр	"УК "Пансионат"	Четырёхэтажный бизнес-центр, 71 тыс. кв. м., этаж 4		2016



5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;

Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;

Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;

Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;

Принцип замещения;

Принцип ожидания.

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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

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

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

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

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего объекта. Критерием занесения функции в список 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 Снег и т.д.

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

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

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

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

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1. Методы оценки. Рыночный подход

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

Использование рыночных мультипликаторов (market multiples).

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

7.2. Затратный подход

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

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

7.3. Доходный подход

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

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

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

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

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

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке

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

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

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

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

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Нежилые помещения

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

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

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

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

Сравнительный подход

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Лесной пр, 20	Лесной пр., 67
Площадь объекта	кв.м.		82	247
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		70671	84615
Цена продажи	тыс.руб.		5795022	20899905
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			68	37
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	102000		

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

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

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

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

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

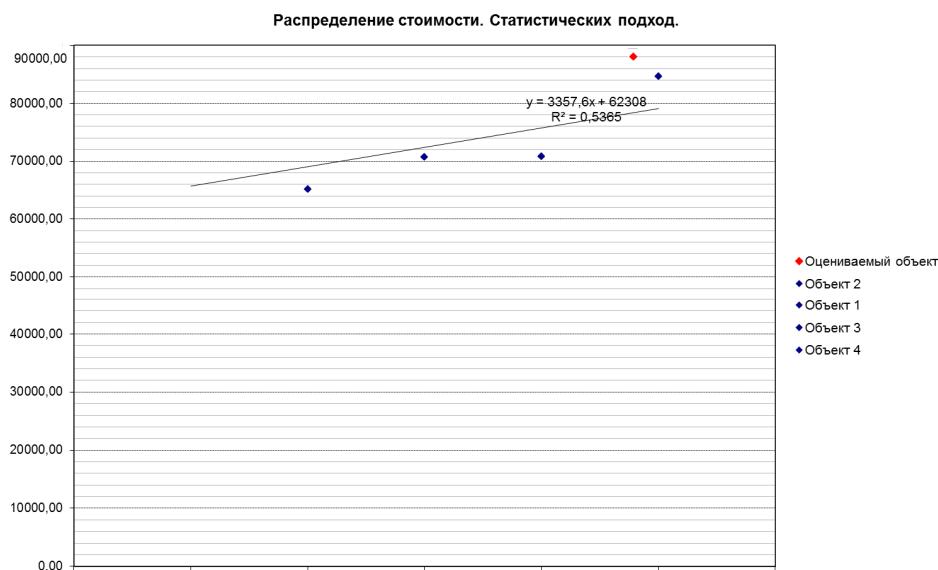
Таблица – Регрессионная статистика № 77Н, 106Н

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
СПб, Лесной пр., 20	70671	Повышенная	0	19
СПб, Выборгское ш., 21	65165	Повышенная	0	20
СПб, 2-Мурманский пр., 37	70807	Повышенная	0	23
СПб, Лесной пр., 67	84615	Повышенная	0	18
Оцениваемый объект	93 000	Повышенная	0	14

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	93 000	Пониженная	0	14
Корреляция	3		-	-0,51
Коэффициент корреляции		0,85	-	-0,5

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	93 000	Пониженная	0	14
Корреляция	2		-	-0,74
Коэффициент корреляции		0,32	-	-0,7

Диаграмма



Оцениваемый объект – 93 000 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

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

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

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

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) на дату оценки 13 ноября 2019 года составляет: 76 658 040,00 (Семьдесят шесть миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч сорок) рублей.

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

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

Полученное значение справедливой стоимости действительно на дату проведения оценки – 13 ноября 2019 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

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

отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом Оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по Договору.

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»: С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»: С.Алексашин

М.П.

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

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

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

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ №84-Н от 13 ноября 2019года

Об определении справедливой стоимости: Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9)











СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0619 PL 000010

страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключения Договора страхования № 0619 PL 000010 от «15» апреля 2019г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1 Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2 Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» АО «Райффайзенбанк»; г. Санкт-Петербург; К/с 30101810100000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3 Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Третьякова Анастасия Игоревна.
4 Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком.
5 Страховые случаи	<p>5.1. Страховым случаем является установленный вступивший в законную силу решением притяжного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика.</p> <p>5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховыми случаями необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя:</p> <p>5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба;</p> <p>5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).</p>
6 Срок действия Договора страхования	С «16» мая 2019 года и действует по «15» мая 2020 года.
7 Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8 Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9 Страховая премия	19 000,00 (Девятнадцать тысяч) рублей, уплаченная полисом № 0619 PL 000010, п/п 46





**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

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

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00188/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Оценщик - Алексашин Сергей Степанович**
 Местонахождение: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, д. 3, кор. 2, кв. 318
 ИНН: 78110095801

Объект страхования:
 А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
 Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
 Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
 - такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

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

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

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «01» декабря 2018г. и действует до «30» ноября 2019г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»


 /Булгарин Г.О./

Страхователь:

/Алексашин С.С./

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

Полис № 7811R/776/00188/18

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОТ 13.11.2019

Объект оценки	Объекты долевого строительства (имущественные права из договора участия в долевом строительстве (Нежилые помещения)), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Бухарестская улица, участок 1 (напротив дома 9) (Характеристики объектов – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой № 16/04-2.4.1.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.1.4./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.1./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.2./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.4.2.3./Кп_2.4 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.1.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.1./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.2./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.3./Кп_2.5 от 16.04.2019, № 16/04-2.5.2.4./Кп_2.5 от 16.04.2019
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка объекта для включения в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 13.11.2019
Срок проведения оценки	С 13.11.2019 по 13.11.2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается. 2. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. 3. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета. 4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

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

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: <http://www.nkso.ru>Исх. №104/78
от 05.11.2019г.Генеральному директору ООО "УК "ДОХОДЪ"
Бородатовой М.В.

Информационная выписка

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

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

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО "РосЭкспертОценка".

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, диплом ПП-1 870527 от 30.06.2011г., программа: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

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

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

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал), полис № 7811R/776/00188/18, период страхования с 01.12.2018г. по 30.11.2019г.

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

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, за 2016 год оценщиком выполнено 115 отчетов об оценке, за 2017 – 89 отчетов об оценке, за 2018 – 44 отчета об оценке, за 1 - 3 кварталы 2019 года – 82 отчета об оценке.

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

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

По состоянию на 05.11.2019г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Алексашина Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО
«НКСО» в Северо-Западном
федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО» по
доверенности №001/9-РП от
14.12.2018г.



С.А. Лебедева