

# ОТЧЕТ № 049-4/2021(18МР)

## ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

Помещение, назначение: нежилое, площадью 412,8 кв. м., этаж 1,  
кадастровый номер: 78:07:0003267:3158,  
адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Рюхина улица д.12 лит.А пом. 18Н

### ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

### СОБСТВЕННИК:

Владельцы инвестиционных паев  
ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки и экспертизы»

### ДАТА ОЦЕНКИ:

по состоянию на 11 мая 2021 года

### ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

21 мая 2021 года

Вх. МР-6-210521В от 21.05.2021

Москва  
2021

# ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. I, ком. 19 (РМ Я)  
Тел./факс. (495) 567-39-90

Генеральному директору ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» г. Осипову Д.Б.

21 мая 2021 года

Уважаемый Дмитрий Борисович!

В соответствии с Заданием на оценку № 18 от 22 апреля 2021 года к Договору № МР-1-2012 от 20 декабря 2011 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», специалисты Общества с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы» произвели оценку справедливой стоимости объекта недвижимости:

Помещение, назначение: нежилое, площадью 412,8 кв. м., этаж 1,  
кадастровый номер: 78:07:0003267:3158,  
адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рюхина улица, д.12 лит. А пом. 18Н.

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки: оценки объекта оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений:

**Справедливая стоимость объекта оценки  
по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 года округленно составляет,**

**без учета НДС:**

**27 984 000**

**(Двадцать семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.**

Полученная стоимость рассчитана без учета возможных долговых обязательств на объект оценки, которые при совершении сделки с объектом оценки должны быть учтены отдельно.

Полная характеристика объекта оценки, а также все 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.

## ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Стандартами оценки ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299; ФСО №7 - Приказ от 25 сентября 2014г. №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13, Стандартами и правилами оценочной деятельности РОО.

С уважением,  
Генеральный директор  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Центр оценки и экспертизы»



С.Д. Столбецов

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>6</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>7</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....</b>	<b>7</b>
3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА.....	7
3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ.....	8
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>10</b>
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>11</b>
5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
<b>6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1) .....	13
6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1) .....	13
6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	14
6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	14
6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .</b>	<b>21</b>
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>23</b>
9.1 КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ РФ. АПРЕЛЬ 2021 ГОДА.....	23
9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА. ....	28
9.3 АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	31
<b>10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>34</b>
<b>11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ .....</b>	<b>36</b>
11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	36
11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	46

<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>52</b>
<b>13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ.....</b>	<b>54</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>55</b>

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.  
Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Помещение, назначение: нежилое, площадью 412,8 кв. м., этаж 1, кадастровый номер: 78:07:0003267:3158, адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рюхина улица д.12 лит. А пом. 18Н.
<b>Имущественные права на объекты оценки</b>	Право общей долевой собственности закреплено за владельцами инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ», что подтверждено следующими документами: Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387716052.
<b>Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки</b>	Доверительное управление, аренда.
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ» и принятия управленческих решений. Отчет не может быть использованным для иных целей.
<b>Дата оценки:</b>	11 мая 2021 года
<b>Срок проведения работ по оценке:</b>	С 22 апреля 2021 года до 21 мая 2021 года
<b>Требования к отчету</b>	Отчет об оценке должен соответствовать требованиям данного Задания на оценку и действующего законодательства РФ: 1. Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»; 2. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции; 3. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ; 4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ; 5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ; 6. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
<b>Допущения и ограничения, принятые при проведении оценки объекта оценки</b>	Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки объекта оценки представлены в разделе 3 данного Отчета

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была выполнена и Отчет составлен в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» и Федеральных стандартов оценки для определения стоимости объекта оценки. Обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки (ст. 11 135-ФЗ):

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

## 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСО№1).

### 3.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
3. Оценщик гарантирует конфиденциальность информации, полученной им в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
4. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
5. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик

не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

8. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
11. Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщиков, подписавших данный Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.
12. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщиков, подписавших данный Отчет, составляет не менее трех лет.
13. Заключение Оценщика действительно только на дату проведения оценки. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
14. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации
15. Стороны подтверждают, что Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика.
16. Исполнитель гарантирует, что оценщики, указанные в разделе 4 настоящего Отчета, не имеют вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне Договора.
17. Стороны подтверждают, что не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщиков и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
18. Стороны гарантируют, что размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.
19. Границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки, приводить не требуется.

### **3.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ**

Данный Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Специальных экспертиз, необходимость в которых может возникнуть в процессе оценки, нет.
2. Оценщик не имел возможности осмотра многих объектов-аналогов и ознакомления с их документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).
3. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

4. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу.
5. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
7. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
8. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12, 135-ФЗ).
9. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel».
10. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных.
11. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки, оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания настоящего Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке настоящего Отчета.

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ, ПОДПИСАВШИХ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

Таблица 4.1

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»</b> ИНН: 7703603950, КПП: 770901001. Телефон: +7 (495) 775-90-46 Юридический и почтовый адрес: 109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр.1 Расчетный счет: 40701810400000000123 в банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823. ОГРН 5067746107391 дата присвоения ОГРН 14.08.2006 г.
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»</b> ИНН 7705858954, КПП 770501001. Юридический адрес: 115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, д.44, эт.3, пом. I, ком. 19 (РМ Я). Р/с № 40702810601400007900 в АО «Альфа-Банк», г. Москва к/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593 ОГРН 5087746212417, дата присвоения ОГРН 09.10.2008 г.
<b>ОЦЕНЩИК:</b>	Столбецов Сергей Дмитриевич
Информация о членстве в Саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Адрес РОО: 105066, г.Москва, 1-й Басманный пер., д.2А, стр.1, офис 5, тел. (495) 662-74-25; E-Mail: info@valuer.ru, http://www.srogo.ru. Номер по реестру № 003113 от 22.01.2008г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008109-1 от 29.03.2018г., сроком до 29.03.2021г. Срок действия указанного Квалификационного аттестата продлен на 4 месяца - до 29 июля 2021г. согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021г. ИНН: 771809259877, СНИЛС 041-102-749-91
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635268, выданный Московским государственным техническим университетом «МАМИ» 29.12.2004г. Переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> </ul>
Страхование гражданской ответственности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «Центр оценки и экспертизы», полис страхования АО «АльфаСтрахование» (полис № 0991R/776/20266/20 от 26.06.2020г. сроком до 09.07.2021 года), страховая сумма 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей.</li> <li>• Столбецов Сергей Дмитриевич, полис страхования профессиональной ответственности Оценщика: СПАО "Ингосстрах" (полис № 433-098346/20 от 09.12.2020 г. сроком до 31.12.2021 года), страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.</li> </ul>
Гарантии Исполнителя	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Исполнитель гарантирует, что в отношении Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков.</li> <li>• Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности Оценщика, подписавшего Отчет об оценке, составляет не менее трех лет.</li> </ul>
Местонахождение Оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя. Тел. (495) 567-39-90, E-Mail: <a href="mailto:roexpert@mail.ru">roexpert@mail.ru</a> . Трудовой договор заключен Оценщиком с Исполнителем – ООО "Центр оценки"

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 5.1.

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

<b>Основания для проведения Оценщиком оценки объекта оценки</b>	Задание на оценку №18 от 22 апреля 2021г. к Договору № МР-1-2012 от 20 декабря 2011 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ».
<b>Объект оценки</b>	Помещение, назначение: нежилое, площадью 412,8 кв. м., этаж 1, кадастровый номер: 78:07:0003267:3158, адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рюхина улица д.12 лит. А пом. 18Н.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ». Общая долевая собственность. Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387716052.
<b>Первоначальная балансовая стоимость, руб.</b>	3 5015 000,00
<b>Остаточная балансовая стоимость, руб.</b>	24 248 614,94
<b>Дата оценки</b>	11 мая 2021 г.
<b>Дата составления Отчета</b>	21 мая 2021 г.
<b>Порядковый номер Отчета</b>	№ 049-4/2021 (18МР)
<b>Ограничения и пределы применения стоимости</b>	Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Таблица 5.2

**Результаты оценки при применении различных подходов к оценке, руб.**

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом	Не использовался
Стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом	77 701 000
Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом	27 984 000

### 5.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений:

**Справедливая стоимость объекта оценки:**

**Помещение, назначение: нежилое, площадью 412,8 кв. м., этаж 1,  
кадастровый номер: 78:07:0003267:3158,**

**адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рюхина улица д.12 лит. А пом. 18Н**

**по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 года округленно составляет, без учета НДС:**

**27 984 000**

**(Двадцать семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.**

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

## 6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

**Справедливая стоимость (fair value)** - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**Справедливая стоимость** - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

**Справедливой стоимостью основных средств** в большинстве случаев является **рыночная стоимость** при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IFRS) 16 «Основные средства»).

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

*Возможность отчуждения на открытом рынке* означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

*Разумность действий сторон сделки* означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

*Полнота располагаемой информации* означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

*Отсутствие чрезвычайных обстоятельств* означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**Установлению подлежит рыночная стоимость** объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г. или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности»).

**Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.**

## 6.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ч.II,ФСО №1)

1. **К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. **Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
4. **Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости** объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. **Информация о событиях**, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
8. **Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
9. **Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

## 6.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ (ч.III,ФСО №1)

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

### Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также

связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

#### **Затратный подход**

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

### **6.3 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

**Недвижимость** - согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к «недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### **6.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Процедура оценки объекта оценки включала следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком договора на оценку;
- Осуществление запроса, сбора и обработки информации об объекте оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки, проведение сбора и обработки рыночной информации, необходимой для проведения оценки;
- Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ);
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках принятых подходов к оценке;

- Обобщение результатов, полученных в рамках принятых подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

## 6.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

1. Внешняя информация
2. Внутренняя информация

Кроме того, при работе использовались также законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

Внешняя информация, собранная на рынке:

- «Социально-экономическое положение России»: Москва, Государственный Комитет РФ по статистике ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)), Министерство экономического развития РФ.
- Информация, полученная на Web-сайтах агентств недвижимости.

Правоустанавливающие документы и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости», (ред. от 17.12.2014).

При составлении Отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком (копии в Приложении):

Таблица 6.5.

№ п/п	Наименование документа	Номер документа	Дата
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	99/2021/387716052	15.04.2021 г.
2	Кадастровый паспорт помещения	б/н	10.11.2010 г.
3	Справка о первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ РИЭЛТИ»	МР- 1-150421И	15.04.2021 г.

Анализ достаточности и достоверности информации показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (предоставленных Заказчиком) на это имущество. Соотнесение проводилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый номер, местоположение, литера и др.

Проведение соотнесения показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1 СОСТАВ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой помещение, назначение: нежилое, площадью 412,8 кв. м., этаж 1, кадастровый номер: 78:07:0003267:3158, адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рюхина улица д.12 лит. А пом. 18Н.

Осмотр объекта произведен 6 мая 2021 года.

Характеристика объекта оценки и анализ местоположения приведены в Таблицах .7.1.1 и 7.1.2.

**Таблица 7.1.1**  
**Описание характеристик объекта оценки**

Параметр	Характеристика	Источник информации
Местоположение объекта недвижимости	г. Санкт-Петербург, улица Рюхина, д.12 лит. А пом. 18 Н.	Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387716052
Этаж расположения	1 этаж 8-этажного жилого дома	Осмотр объекта
Номер помещений	18 Н	Кадастровый паспорт помещения от 10.11.2010 г.
Общая площадь	412,8 кв.м	Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387716052
Тип помещений	Встроенно - пристроенные	Осмотр объекта
Назначение помещений:	Нежилые	Выписка из ЕГРН от 15.04.2021 № 99/2021/387716052
Вид объекта недвижимости	Помещения свободного назначения	Осмотр объекта
Состояние помещений	Помещения находятся в хорошем состоянии	Осмотр объекта
Текущее использование	По состоянию на дату оценки помещение используется под частную клинику	Данные Заказчика, осмотр объекта
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет	Кадастровый паспорт помещения от 10.11.2010 г.
Класс конструктивных систем	КС-1	Осмотр объекта
Расположение входной группы	Основной вход с ул. Рюхина	Осмотр объекта
Наличие витринного остекления	Отсутствуют	Осмотр объекта
Планировка этажа	Зальная, коридорно-кабинетная	Осмотр объекта
Внутренняя отделка	Стандарт	Осмотр объекта
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Осмотр объекта
Фундамент	Ленточный бетонный	Осмотр объекта
Внутренние инженерные коммуникации	Центролизированные сети: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, пожарная и охранная сигнализации.	Осмотр объекта
Общее техническое состояние	Объект оценки находится в хорошем техническом состоянии.	Осмотр объекта

Фотографии объекта оценки



Внешний вид здания



Фасад помещений объекта



Вход в помещения объекта



Помещения объекта



Помещения объекта



Помещения объекта



Помещения объекта



Помещения объекта

## 7.2 ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Местоположение

Объект оценки находится в центральной части г. Санкт-Петербурга, в Петроградском районе, недалеко от станции метро «Крестовский остров», по адресу: г. Санкт-Петербург, Рюхина улица, д.12, лит. А пом. 18Н.

### Местоположение объекта оценки

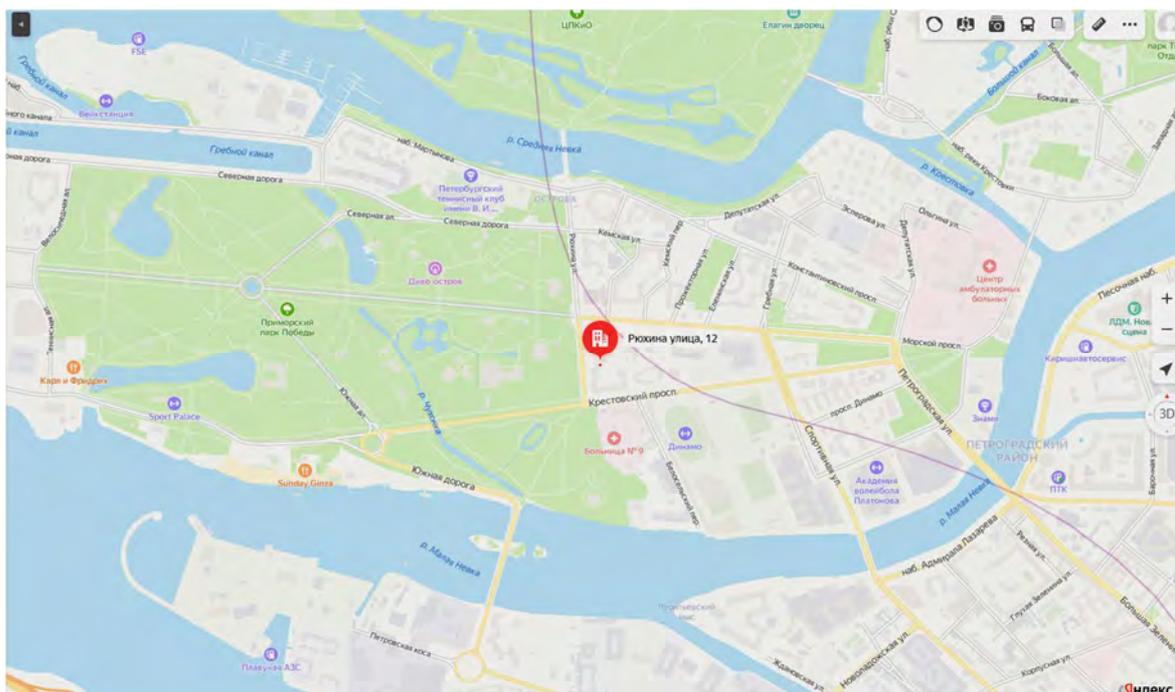


Таблица 3.2.1

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Краткое описание или характеристика показателя
Местоположение объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Рюхина улица, д.12 лит. А пом. 18Н.
Удаленность от метро.	3 минуты пешком
Ближайшая станция метро	Крестовский остров
Статус использования и уровень застройки окружающей территории	Объекты культуры, торговые и административные объекты, парковая зона, жилые дома
Озеленение окружающей территории (есть, нет)	Присутствует
Экологическая ситуация в месте расположения объекта оценки	Соответствует норме

Объект оценки расположен в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга.

### Петроградская сторона.

Семь островов дельты Невы - Заячий, Петроградский, Аптекарский, Петровский, Крестовский, Каменный и Елагин, - объединенные в один городской район. Острова Петроградской стороны три века назад стали колыбелью Санкт-Петербурга.

На Петроградском (ранее Петербургском) острове появились первые строения города - деревянный дом императора России Петра Великого, первый монетный двор, здание Сената, таможня. На первой в городе площади был возведен деревянный Троицкий собор, получивший статус главного кафедрального собора столицы. В непосредственной близости от крепости стал первоначально складываться городской центр.

Но не только как царская резиденция и месторасположение основных государственных учреждений развивалась Петроградская сторона. С момента основания Петербурга здесь располагались военные полки и ремесленные слободы, были созданы Зелейные (пороховые) заводы, Инструментальная изба на Аптекарском острове; Монетный двор. На набережной у Троицкой пл. осуществлялись внешнеторговые операции из Архангельска.

В 1712 г. Петроградская сторона становится центром официальной столицы государства - сюда переезжают дипломатические представители Англии, Франции, Пруссии, Ганновера и Нидерландов. За год до смерти Петра на углу Троицкой площади и Дворянской улицы открыты Академия и университет при ней.

Аптекарский огород для выращивания и изучения лекарственных трав, ныне известный всем Ботанический сад, был основан в 1714 г. по указу Петра I. С 1725 г. Аптекарский огород стал называться «Садом ее императорского величества Екатерины I». Спустя 10 лет в документах появилось новое название – Медицинский огород. На этот момент времени здесь уже выращивалось более 1400 видов растений. В 1823 г. Медицинский огород был преобразован в Императорский Ботанический сад. С 1899 по 1945 г. в Ботаническом саду работал выдающийся ученый-ботаник В.Комаров. В 1911-1915 г. здесь по проекту А.Дитриха было выстроено главное здание Ботанического сада. С 1931 г. здесь располагается Ботанический институт им.В.Комарова АН СССР и сад был назван сначала «Главный Ботанический сад РСФСР», а затем – «Главный Ботанический сад СССР».

Поскольку после смерти Петра I в 1725 г центр политической, экономической и культурной жизни переместился на левый берег Невы и Васильевский остров, колыбель Петербурга на некоторое время перестала исполнять главенствующую роль в жизни города. Петроградская сторона становится местом загородных резиденций и военной службы. Обосновавшаяся здесь знать начинает осваивать малые острова дельты Невы - на Каменном, Крестовском и Елагином островах появляются дворцовые ансамбли, строятся загородные дома.

В этот же период получили развитие промышленные предприятия различного рода: Оружейная палата, Печатный Двор, Канатная фабрика. Во второй половине XIX века здесь стало появляться все большее количество заводов и фабрик, в основном легкая и машиностроительная промышленность, а также крупные научные и учебные заведения.

На рубеже XX столетия Петроградская сторона стала местом самого интенсивного строительства в городе. В течение десяти лет ее архитектурный облик совершенно изменился: вместо одноэтажных деревянных домишек поднялись великолепные кварталы многоэтажных доходных домов, значительных общественных зданий. Свои творческие таланты здесь проявили такие мастера «застывшей музыки» как Ф.Лидваль, Э.Виррих, В.Шауб, Л.Бенуа, А.Аккерман, Д.Крыжановский, А.Белоград и многие другие. Примером возрождения Петроградской стороны можно рассматривать Большой проспект, возникновение которого относится к первой половине XVIII века.

Большой проспект Петроградской стороны – связывает юго-западную часть района с его центральными и северными территориями. Возникновение Большого проспекта относится к 1730 г. Это была основная дорога, пересекавшая слободы гарнизонных полков: Ямбургского, Копорского, Петербургского и Белозерского. Сначала ее называли Большой Гарнизонной дорогой, Потом Большой Офицерской улицей. Современное название установилось с 1800 года. До конца XIX столетия Большой был застроен небольшими каменными и деревянными сооружениями. На рубеже XIX-XX вв. он превратился в респектабельную торговую магистраль с крупными доходными домами и магазинами.

С тех пор прошло еще сто лет. За это время многое изменилось. Неизменной осталась лишь красота островов. Возносит к небу свой шпиль Петропавловский собор на Заячьем. Все также хороша и респектабельна главная торговая магистраль – Каменноостровский проспект на Петроградском. Диковинные растения из самых разных частей света цветут в Ботаническом саду на Аптекарском острове. Воссоздаются дворцы на Каменном. Манят тенистыми аллеями Крестовский и Елагин. Восторженный рокот футбольных болельщиков оглашает окрестности Петровского.

Но красота требует заботы и ухода. Поэтому Петроградская сторона, с 1918 года официально именуемая Петроградским районом, нуждается в постоянном внимании со стороны властных структур района и города. Для того чтобы сохранить исторический центр Петербурга Правительство города разработало специальную концепцию, одной из целей которой является определение развития территорий исторического центра. В состав этих территорий входит и Петроградская сторона.

### ***ЛОКАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА***

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербурга, в Петроградском районе, недалеко от станции метро «Крестовский остров», в одной из наиболее престижных зон города.

Окружение – объекты культуры, офисные и торговые центры, жилые дома, зеленая зона (Приморский Парк Победы).

Социальная инфраструктура – типичная, современным требованиям соответствует.

Расположение объекта оценки можно охарактеризовать как весьма удачное для объекта коммерческого назначения - в соответствующей зоне населенного пункта при достаточно развитой транспортной инфраструктуре в непосредственной близости от основных автомобильных магистралей.

Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, представляет собой 8-и этажный жилой дом.

Состояние основных конструкций здания – соответствует возрасту.

Внутренняя отделка оцениваемых помещений – стандартного качества, соответствующего назначению.

При этом оцениваемые помещения находятся в хорошем состоянии.

Таким образом, на момент оценки, принимая во внимание осуществляемый вид бизнеса, а также физическое состояние помещений, объект располагается на рынке недвижимости в достаточно высокой ценовой нише.

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут применяться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

**1. Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов использования объекта, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

**2. Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

**3. Экономическая приемлемость:** рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.

**4. Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В рамках настоящего исследования мы не проводили подробных расчетов для земельного участка как условно свободного, поскольку объект оценки является частью здания.

Однако, принимая во внимание тип здания, в котором располагается объект оценки, юридически правомочным, физически возможным и экономически приемлемым условно представляются следующие варианты его использования:

- Офисное
- Свободное назначение (торговое, банковское и т.д.)
- Сервис – предприятие общественного питания

На основании изложенного, качественный анализ НЭИ:

Таблица 8.1  
АНЭИ

Критерии (Сервис – предприятие общественного питания)	1	2	3	4	5
Местоположение				1	
Окружение			1		
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем			1		
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)		1			
Потенциал роста				1	
Уровень предпринимательского дохода				1	
Экология					1
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	1	4	3	2
Взвешенный итог	0	2	12	12	10
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>36</b>				

Таблица 8.2.  
АНЭИ

Критерии (Свободное назначение)	1	2	3	4	5
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)					1
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода					1
Экология				1	
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	0	3	2	5
Взвешенный итог	0	0	9	8	25
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>42</b>				

Таблица 8.3.  
АНЭИ

Критерии (Офис)	1	2	3	4	5
Местоположение					1
Окружение					1
Транспортная доступность					1
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т. п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)					1
Потенциал роста			1		
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология				1	
Особенности зем. участка			1		
Количество наблюдений	0	0	4	2	4
Взвешенный итог	0	0	12	8	20
<b>Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)</b>	<b>40</b>				

На основании приведенных расчетов нами получено:

Таблица 8.4.  
АНЭИ

Функциональное использование объекта	Суммарный балл по качественному анализу
Сервис (предприятие общественного питания)	36
Свободное назначение	42
Офис	40

Таким образом, мы пришли к выводу, что наиболее эффективное использование данного объекта недвижимости достигается при эксплуатации его в качестве помещений свободного назначения (банк, клиника, магазин).

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 9.1 КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ РФ. АПРЕЛЬ 2021 ГОДА

#### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г в феврале, -2,2% г/г в январе).

По итогам 1 кв. 2021г. снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4 кв. 2020г., по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Промышленное производство в марте 2021 г. выросло на 1,1% г/г (после снижения на -3,2% в феврале 2021 г.1; в 1 кв21 –снижение на -1,3% г/г). В обрабатывающей промышленности в марте наблюдалось улучшение динамики (рост составил 4,2% г/г после -1,7% г/г в феврале, по итогам 1 кв21–0,9% г/г). Основными драйверами как по итогам марта, так и в 1 кв 2021г. выступали отрасли машиностроительного и химического комплексов.

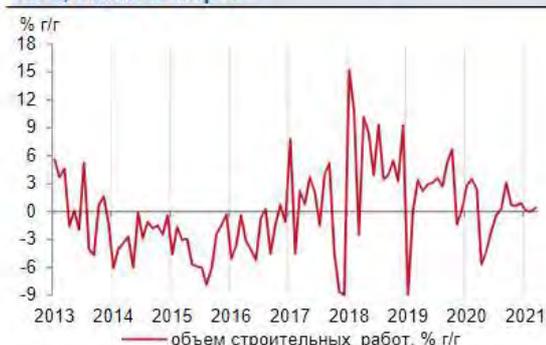
Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1 кв. 2021г. – рост на 0,9% г/г).

**Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

**Объем строительных работ** в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1 кв 2021г. – рост на 0,2% г/г).

В добывающих производствах также наблюдалось улучшение ситуации –спад в этих отраслях замедлился до -5,6% г/г в марте после -9,0% в феврале текущего года, завершив 1 кв. 2021г. снижением на -7,3% г/г.

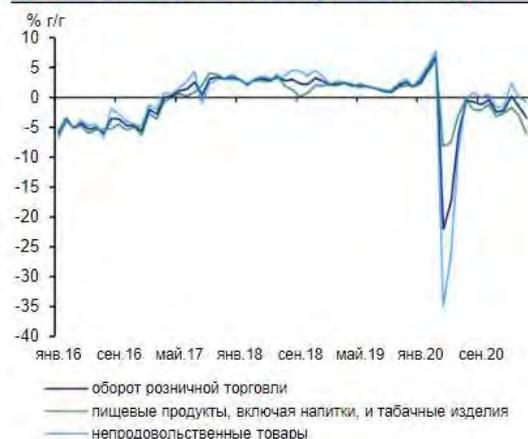
На динамику показателей добывающих производств продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка.

**В сельском хозяйстве** в 1 кв. 2021г. сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1 кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

**На потребительском рынке** наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг. В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1 кв. 2021г. – снижение на -4,3% г/г).

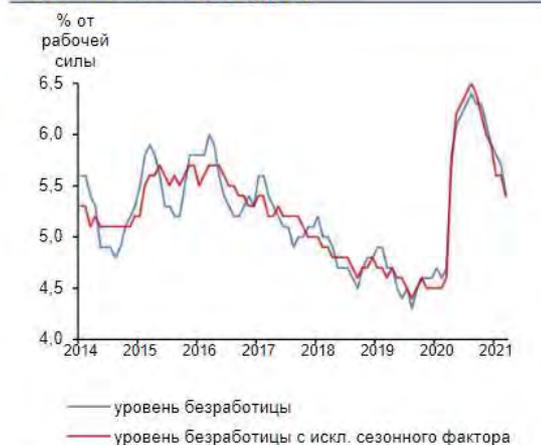
Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1 кв 2021г.: -6,0% г/г).

**Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

**Рынок труда.** Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA после 5,6% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Таблица 9.1.1

Министерство экономического развития  
Российской Федерации



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

20 апреля 2021 г.

Страница 4

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Рынок труда</b>										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

\*Оценка Минэкономразвития России.  
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Картина инфляции. Апрель 2021 года**

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA<sup>1</sup> (0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла **продовольственная инфляция**, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале). В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук).

Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

В марте возобновился рост цен на сахар (+2,1% м/м в марте после -6,4% за предшествующие три месяца), при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло (1,2% в марте после 0,2% м/м соответственно).

Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так, рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%.

**В непродовольственном сегменте** рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале.

Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9% м/м в феврале).

В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию.

Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи.

Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37% м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале.

Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь.

По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе).

Начиная с апреля 2021г. ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года.

По итогам апреля инфляция в помесечном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

---

<sup>1</sup> С устранением сезонности (Seasonally Adjusted)

Таблица 9.1.2  
Индикаторы инфляции

	мар.21	фев.21	янв.21	дек.20	ноя.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	5,7	5,2	4,9	4,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,4	0,5	0,6	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	7,7	7,0	6,7	5,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	1,2	1,0	1,5	1,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,8	0,3	0,8	0,9	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,7	5,1	4,8	4,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,5	0,4	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,5	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	2,9	2,8	2,7	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	5,0	4,6	4,2	3,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,7	4,3	4,1	3,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,4	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-

По материалам сайта Минэкономразвития РФ <http://economy.gov.ru>.

## 9.2 АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга продолжает находиться под влиянием макроэкономических и политических факторов. По-прежнему компании сырьевого сектора обеспечивают основное поглощение площадей.

Статистический рост ставок аренды на вакантные площади обусловлен тем, что наиболее востребованными являются недорогие для своего сегмента площади, а остающиеся вакантными помещения с более высокими ставками составляют основную часть предложения.

В долгосрочной перспективе практически не просматриваются новые масштабные высококлассные проекты, и рынок все больше рискует столкнуться с дефицитом площадей при выправлении экономической ситуации.

Таблица 9.2.1

Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
Общее предложение офисных площадей*, млн м <sup>2</sup>	3,24	3,29	3,71
Класс А	1,34	1,37	1,26
Класс В	1,90	2,02	2,45
Новое строительство, тыс. м <sup>2</sup>	3,4	24,7	50,4
Чистое поглощение, тыс. м <sup>2</sup>	29,3	19,2	69
Уровень вакантных площадей, %	5,4	5,6	5,9
Класс А	4,3	4,3	3,4
Класс В	6,4	6,8	7,2
Средневзвешенная ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /месяц**			
Класс А	1 582	1 663	1 578
Класс В	1 057	1 093	1 139

\* Изменение объема предложения обусловлено проведенной реклассификацией во II кв. 2020.

\*\*Здесь и далее ставки аренды включают операционные расходы, не включают НДС.

### Предложения

В I квартале 2021 г. рынок офисной недвижимости пополнился четырьмя бизнес-центрами, суммарная площадь которых составляет 50,4 тыс. м<sup>2</sup>. Структуру ввода в основном формируют неспекулятивные объекты: «Морская резиденция» (40 тыс. м<sup>2</sup>), «Гайде» (5,4 тыс. м<sup>2</sup>), ЕТМ (3,5 тыс. м<sup>2</sup>). К спекулятивной части ввода относится здание площадью 1 504 м<sup>2</sup>—реконструкция, которая стала частью бизнес-центра «Гайот».

Общий объем качественных офисных площадей на конец I квартала 2021 г. составил 3,71 млн м<sup>2</sup>.

**График 1**  
Динамика прироста офисных площадей

Источник: Colliers



### Спрос

В I квартале 2021 г. объем чистого поглощения составил 69 тыс. м². Его существенную часть формируют введенные в 2021 г. бизнес-центры, которые были заполнены конечными потребителями (собственниками, арендаторами). Без учета этих бизнес-центров, вышедших на рынок уже заполненными, чистое поглощение Класса А составило -5,8 тыс. м². Чистое поглощение офисных площадей Класса В равно 18,6 тыс. м².

Эти данные находят отражение в структуре сделок. В I квартале 97% от общего объема сделок аренды пришлось на помещения Класса В. На помещения до 500 м² пришлось основная часть спроса — около 80% всех сделок.

Лидирующим по объему спроса стал банковский сектор —37% от объема всех сделок. Энергетический сектор сформировал 23% от объема спроса, сегмент ИТиТ -17%. Возросла активность секторов ритейла и профессиональных услуг.

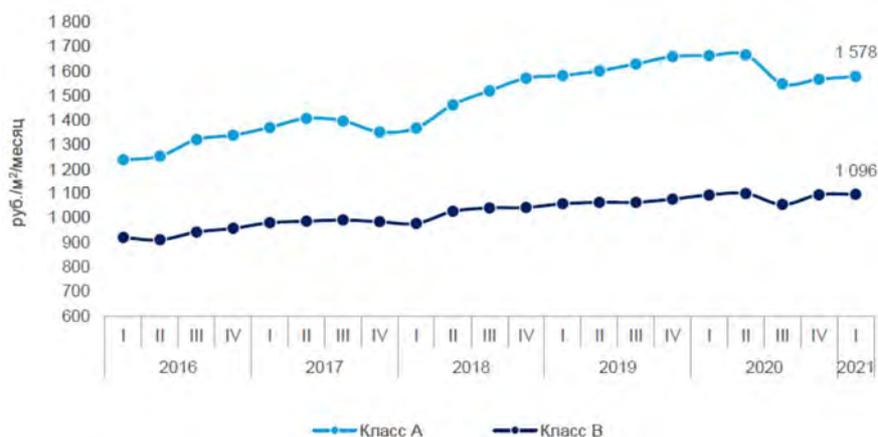
### Уровень вакантности и ставки аренды

Объем свободных помещений Класса А увеличился до 3,4% в I квартале 2021 г. (кварталом ранее уровень вакантности составлял 3,0%), при этом средний уровень запрашиваемых ставок аренды практически не изменился и составил 1 578 руб./м²/ мес.

В Классе В рост средних ставок аренды более заметный —с 1 094 руб./м²/мес. в IV квартале 2020 г. до 1 139 руб./м²/мес. в I квартале 2021 г. Отчасти этот рост обусловлен увеличением активности арендаторов и снижением количества свободных площадей до 7,2%.

**График 2**  
Динамика ставок аренды по классам\*

Источник: Colliers



\*Ставки аренды включают ОРЕХ, не включают НДС.

**График 4**  
Доля свободных помещений по классам

Источник: Colliers



### Тенденции и прогнозы

В 2021 г. к вводу планируется более 200 тыс. м<sup>2</sup> качественных офисных площадей, из них более половины приходится на бизнес-центры Класса А, при этом ожидается незначительный рост уровня вакантности.

Наблюдается увеличение заинтересованности арендаторов в наиболее качественных помещениях Класса А. Это выражается в росте активности по поиску помещений, однако в количестве сделок этот интерес пока не проявляется. Предложение площадей в Классе А ограничено, ставки некоторых объектов могут быть значительно выше среднего рыночного уровня, это побуждает арендаторов занимать небольшие помещения в таких бизнес-центрах либо выбирать помещения Класса В. Часть арендаторов готовы ждать окончания строительства наиболее качественных объектов класса А и подписывать договоры аренды. Поэтому часть объектов, анонсированных к вводу в 2021 г., могут быть введены частично заполненными.

С сохранением тенденции увеличения активности игроков мы ожидаем, что рынок может выйти на допандемийный уровень ставок и вакантности в течение года.

Ожидается увеличение количества гибких офисных пространств. В 2021 г. запланировано открытие двух гибких пространств сети «Практик», коворкинг Buffer. Также ожидается выход нового игрока — компании CASE. Первый коворкинг площадью 1200 м<sup>2</sup> планируется запустить летом в бизнес-центре Renaissance Hall.

**Таблица 2**  
Основные бизнес-центры, планируемые к вводу в 2021 г.

Источник: Colliers

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, м <sup>2</sup>
Авиор Тауэр-I	Стартовая ул., 10	13 500
Тесла	24-я линия В.О., 15/20	12 800
Феррум-I	Свердловская набережная, 44Б	9 900
Атлас Сити (I-II)	Московский проспект, 120	16 917

## 9.3 АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.

### Спрос и коммерческие условия

Более 60 новых арендаторов пополнили улицы Санкт-Петербурга, при этом количество закрытий в первые три месяца 2021 г. составило почти 40.

Закрытия в сфере общественного питания почти полностью были компенсированы открытиями. Среди закрытий можно отметить кондитерскую «Север-Метрополь» (Старо-Невский проспект, 184), ресторан Porto Maltese (Старо-Невский проспект, 174). Готовится к открытию ресторан «Hobz—ремесленный хлеб» на Старо-Невском проспекте, 160. На Невском проспекте, 88 был открыт ресторан грузинской кухни «Чача Фокачча».

**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка\*

Источник: Colliers

	1 кв. 2019	1 кв. 2020	1 кв. 2021
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	837	852	860
Уровень вакантности, %	5,6	7,0	12,3

\*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки.  
Источник: Colliers

За I квартал на основных центральных коридорах открылось или готовится к открытию 14 магазинов одежды и обуви.

На Большой Конюшенной, 13, откуда в IV квартале переехал магазин одежды Brunello Cucinelli, разместился магазин женской одежды 12 Storeez. На Большом проспекте П.С., 59 готовится к открытию COS, &Other Stories. На Большом проспекте П.С., 63 занял помещение шоурум женской одежды Anna Rekun. Открылся флагманский магазин одежды Elisabetta на Невском проспекте, 63.

**Таблица 3**  
Средние диапазоны ставок аренды на помещения 100-200 м², Р/м²/мес. без НДС

Источник: Colliers

Основные торговые коридоры	I кв. 2021	
	Мин.	Макс.
Невский пр-т	8 500	15 500
Старо-Невский пр-т	2 600	5 000
Большой пр-т П.С.	2 000	Н/Д
Большая Конюшенная ул.	3700	Н/Д
Рубинштейна ул.	3 000	Н/Д

### Тенденции и прогнозы

Увеличение количества свободных помещений во время пандемии позволило операторам разместиться в интересных для них объектах, которые ранее оставались занятыми.

В I квартале мы наблюдаем постепенное восстановление рынка. Снятие ограничений позволило арендаторам всех профилей продолжить свою работу в полную силу. Операторы, которые привыкли размещаться только в торговых центрах, теперь диверсифицируют риски: открывают магазины нового формата в стрит-ритейле. Помещения на основных торговых коридорах становятся более востребованными.

К концу I квартала заметно снижение предложения качественных помещений. Сроки экспонирования сокращаются. Попавшие в экспозицию качественные помещения быстро заполняются — в течение одного квартала. Коммерческие условия выходят на допандемийный уровень.

Ослабление коронавирусных ограничений, усиление внутреннего туристического потока увеличат проходимость центральных улиц Санкт-Петербурга. Тем самым они станут более привлекательными для арендаторов, что окажет положительное влияние на уровень вакантности.

В 2021 г. мы ожидаем развития сферы общественного питания, открытие новых форматов сетевых ритейлеров.

Период восстановления отрасли зависит от дальнейшего развития ситуации с пандемией и ограничений, которые будут накладываться в связи с ней.

### Основные итоги

Начало 2021 г. ознаменовалось постепенным введением послаблений коронавирусных ограничений. С 4 января была разрешена работа предприятий общественного питания с 6:00 до 23:00, а не до 19:00. С 7 января было разрешено посещение театров, а с 20 января была расширена предельная заполняемость залов в кинотеатрах, цирке, на концертах до 50%.

## Основные итоги

Таблица 2  
Ввод послаблений в Санкт-Петербурге. I квартал 2021  
Источник: Colliers

Дата	Послабления коронавирусных ограничений.
4.01.2021 — 31.01.2021	Расширена работа предприятий общественного питания, работать с 6:00 до 23:00.
7.01.2021	Разрешено посещение театров.
30.01.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Все предприятия общественного питания, включая расположенные в торговых центрах (за исключением фуд-кортов и фуд-плейсов), смогут принимать посетителей круглосуточно.</li> <li>• Предельная заполняемость залов в кинотеатрах, цирке, на концертах увеличивается с 25% до 50%.</li> <li>• В торговых центрах могут работать музеи, выставки, театры, ледовые катки.</li> <li>• Открываются океанариумы при условии соблюдения стандарта безопасности, а также обеспечения нахождения на 10 м<sup>2</sup> площади океанариума не более 1 человека.</li> </ul>
12.02.2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Открываются фуд-корты и фуд-плейсы при условии соблюдения стандарта безопасности и обслуживания не более 50% столов.</li> <li>• Разрешается доступ посетителей на объекты развлечений и досуга (за исключением ночных кабаре, клубов и дискотек), а также развлекательно-досуговая деятельность в предприятиях общественного питания.</li> <li>• На торжественную регистрацию браков допускается до 30 человек.</li> <li>• Открываются аттракционы, расположенные внутри зданий.</li> <li>• Заполняемость кинотеатров, цирков, театральных и концертных залов увеличивается с 50 до 75%.</li> <li>• На спортивные и физкультурные мероприятия могут быть допущены до 75% зрителей, но не более 25 тысяч человек.</li> </ul>

На фоне постепенного ослабления ограничений уровень вакантности начал снижаться, к концу I квартала он составил 12,3% против 15,7% в IV квартале 2020 г. Это наименьший показатель за последние четыре квартала.

Заметные изменения за первые три месяца произошли на Большом проспекте П.С., где уровень свободных помещений снизился на 6,2 п.п. до 9,5%.

Количество свободных помещений на Невском проспекте снизилось с 15% до 13,6%. На Невском проспекте, 22 открылся магазин обуви ЕССО.

На улице Рубинштейна уровень вакантности остается минимальным, в I квартале он составил 7,2%. Здесь на месте кафе «Рубинштейн» (ул. Рубинштейна, 20) будет открыто новое заведение RS20.

**Выводы:**

1. Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга продолжает находиться под влиянием макроэкономических и политических факторов, в том числе связанных с пандемией. Начало 2021 г. ознаменовалось постепенным введением послаблений коронавирусных ограничений. С 4 января была разрешена работа предприятий общественного питания с 6:00 до 23:00, а не до 19:00. С 7 января было разрешено посещение театров, а с 20 января была расширена предельная заполняемость залов в кинотеатрах, цирке, на концертах до 50%.
2. Статистический рост ставок аренды на вакантные площади обусловлен тем, что наиболее востребованными являются недорогие для своего сегмента площади, а остающиеся вакантными помещения с более высокими ставками составляют основную часть предложения.
3. Наблюдалась ротация арендаторов в бизнес центры более низкого класса или в БЦ, которые предлагали более лояльные коммерческие условия.
4. Объем свободных помещений Класса А увеличился до 3,4% в I квартале 2021 г. (кварталом ранее уровень вакантности составлял 3,0%), при этом средний уровень запрашиваемых ставок аренды практически не изменился и составил 1 578 руб./м2/ мес. (включая операционные расходы, без НДС).
5. В Классе В рост средних ставок аренды более заметный — с 1 094 руб./м2/мес. в IV квартале 2020 г. до 1 139 руб./м2/мес. в I квартале 2021 г. Отчасти этот рост обусловлен увеличением активности арендаторов и снижением количества свободных площадей до 7,2%.
6. Диапазон арендных ставок торговой недвижимости (стрит-ритейл) в центральной части Санкт-Петербурга составляет от 2000 до 5 000 руб./м2/мес., на Невском проспекте ставки значительно выше.
7. Наибольшим спросом пользуются концептуальные бизнес центры, преимущественно класса В, с лучшей транспортной доступностью и наличием собственной парковки. В бизнес центрах с удачным местоположением и проработанной концепцией арендная ставка сохранилась на прежнем уровне или несколько выросла, также и доля вакантных площадей практически не увеличилась.
8. Объемы будущего офисного предложения остаются ограниченными – новое предложение в 2016-2017 гг. будет формироваться в основном из объектов, строительство которых уже началось, но по разным причинам приостановилось или замедлилось.
9. Принимая во внимание динамику изменения реальных ставок аренды в текущих экономических условиях, даже на фоне наблюдаемых темпов поглощения и при отсутствии значительного роста вакансии, перспективы нового спекулятивного офисного девелопмента в среднесрочной перспективе выглядят неопределенным.

## 10. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Для определения стоимости объекта в процессе оценки необходимо учитывать физические, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на его стоимость.

Для всестороннего анализа таких факторов используются три подхода к оценке:

- с точки зрения затрат;
- с точки зрения рыночных продаж аналогичных объектов;
- с точки зрения дохода.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1)

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО №1):

▪ метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

▪ метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

▪ метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.10 ФСО №1).

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому потенциальный покупатель при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью выберет с целью покупки объект с наименьшей ценой.

Под *полезностью* понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате

такого использования дохода. Критерием полезности является и наличие таких позитивных факторов, вытекающих из владения и пользования объектом, таких, как, например, престижность.

Принцип замещения предполагает, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально, не находясь под посторонним давлением и в собственных интересах. Кроме того, подразумевается, что собственность будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования, а также, что собственность будет находиться на рынке в течение разумного периода времени, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей или инвесторов.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО№1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО№1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п. 20 ФСО№1).

#### **Обоснование выбора подходов**

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости объекта – доходного и сравнительного.

Ниже представлено обоснование применения используемых подходов.

**Доходный подход** применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы.

**Сравнительный подход** применяется для оценки помещений, т. к. при проведении оценки оценщику доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов, экспонирующихся на рынке коммерческой недвижимости, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Затратный подход** рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО № 7).

Принципы, лежащие в основе затратного подхода, в меньшей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка недвижимости.

Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры как место расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке встроенных помещений, остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в рыночном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически.

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, а также способность недвижимости приносить доход.

На этом основании оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода для оценки помещений.

## **11. РАСЧЕТЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ И ДОХОДНЫМ ПОДХОДАМИ**

### **11.1 ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

Имеется несколько единиц сравнения, используемых в подходе сравнительного анализа продаж при оценке фактических данных. Наиболее широко используемой и соответствующей нашим задачам является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м.).

Для объектов-аналогов были определены цены продажи за один кв. м., к которым далее применяются корректировки с тем, чтобы учесть отличия в характеристиках оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Полученная таким образом цена продажи за один кв. м. умножается на общую площадь оцениваемого объекта.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых объектов.

Практическое применение сравнительного подхода возможно при наличии рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка, либо его недостаточной развитости, а также, в ситуации, когда оцениваемый объект недвижимости обладает исключительными экономическими выгодами, либо обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Источниками информации для проведения сравнительного анализа являются риэлторские компании, государственные источники (БТИ и т.п.), публикации (газеты, журналы и т.п.), а также лица, непосредственно участвующие в сделках по какому-либо из аналогичных объектов недвижимости.

**Правило корректировок цен сравнимых объектов:**

Корректируется цена сравнимого объекта для отражения параметров оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Основные элементы сравнения при оценке недвижимости сравнительным подходом:

1. Переданные права на недвижимость
2. Условия финансирования
3. Условия продажи
4. Условия рынка (дата продажи)
5. Месторасположение объекта
6. Физические характеристики
7. Экономические характеристики
8. Использование
9. Компоненты стоимости, не относящиеся к недвижимости

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в указанном порядке, последующие – могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы как корректировки в процентах, так и в денежных суммах.

Мы обратились к рынку, основываясь на данных интернет-изданий, агентств недвижимости г. Санкт-Петербург и провели анализ предложений близких по характеристикам объектов. Были отобраны аналоги, которые расценены как достаточно представительные для объективного определения рыночной стоимости. Характеристики объектов сравнения и полные ссылки на источники информации представлены в Приложении.

После введения соответствующих корректировок мы получили набор цен за единицу площади аналогичных объектов, приведенных к состоянию объектов оценки. В качестве стоимости единицы площади объекта оценки принята средневзвешенная цена 1 кв.м.

Таблица 11.1.1.

Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/239600097/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/239600097/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/256842331/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/256842331/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/255424068/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/255424068/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/255332415/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/255332415/</a>
Месторасположение объекта	г. Санкт-Петербург, улица Рюхина, д.12	г. Санкт-Петербург, улица Рюхина, д.12	г. Санкт-Петербург, Морской просп., 28Б	г. Санкт-Петербург, Крестовский просп., 26	г. Санкт-Петербург, ул. Эсперова, 6
Цена аналога, руб., с НДС		45 600 000	114 600 000	21 480 000	73 382 400
Цена аналога, руб., без НДС		38 000 000	95 500 000	17 900 000	61 152 000
Дата информации	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021	Май 2021
Общая площадь аналога кв.м	412,8	167,0	370,0	73,0	217,2
Площадь помещений на 1 этаже, кв.м	412,8	167,0	370,0	73,0	217,2
Площадь помещений на 2 этаже и выше, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений в цоколе, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Описание объектов	Нежилые помещения (клиника)	В 5 минутах от ст. М. "Крестовский остров" в ЖК премиум-класса, продается нежилое помещение: под сферу услуг, элит. бутик, представительский офис. 1 этаж, 2 входа: 1 вход с фасада, 2 вход- со двора. Общая пл.167 кв.м. Дизайнерский ремонт с использованием дорогих материалов: массив красного дерева, итальянская коллекционная плитка, теплый пол. Встроенная мебель из массива красного дерева. Полы- натуральный камень: мрамор. Цена 38 000 000 Р УСН	В продаже уникальное коммерческое помещение в элитном жилом комплексе на Крестовском острове! Расположена на первой линии с огромными панорамными окнами! Локация: в 100 метрах от метро Крестовский остров! - 1 этаж - 2 отдельных входа - возможность установки вывески - в помещении разведена вентиляция в отдельные внутридомовые вентканалы - мощность 70 кВт (на данный момент 20 кВт, происходит увеличения) - сделана звукоизоляция на потолке (сверху - офисное помещение)	Продается помещение свободного назначения в пешей доступности от метро Крестовский остров. (550 метров от метро) Помещение нежилое, является пристройкой к Жилому комплексу. Элитный жилой комплекс Фаворит, расположенный по адресу: пр. Крестовский д.26 состоит из трех жилых домов. Отдельный вход. В помещении сделан ремонт. Возможно использовать террасу. Электричество- 10 кВт (согласовано увеличение до 25 кВт). Потолок 3 метра. Три кабинета с окном + зона ресепшн и подсобное помещение. Территория комплекса закрыта, охраняется. Возможен круглосуточный доступ.	Предлагается к продаже помещение 217,15 м2 под кондитерскую-кафе в ЖК "Esper Club". Здание от застройщика ГК Еврострой расположено в Петроградском районе, на Крестовском острове. Комплекс уже сдан, состоит из 2 корпусов по 5 этажей. Встроенные коммерческие помещения расположены на 1 этаже, на -1 этаже находится паркинг, на остальных этажах расположены квартиры. Панорамные витрины, места для размещения рекламных вывесок на фасаде. Высота потолков 2,68 метра. Цена 73 382 400 Р с НДС

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Расстояние до метро	до 5 мин. пешком	до 10 мин. пешком			
Этаж расположения	1 этаж				
Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие парковки	Стихийная на прилегающей территории				
Уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена 1 кв.м объекта руб. без НДС		227 545	258 108	245 205	281 547
Коррекция на завершенность сделки		-20%	-20%	-20%	-20%
Цена после коррекции, руб.		182 036	206 486	196 164	225 238
Коррекция на удаленность от метро		0%	0%	0%	5%
Цена после коррекции, руб.		182 036	206 486	196 164	236 500
Коррекция на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		182 036	206 486	196 164	236 500
Коррекция на состояние здания		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		182 036	206 486	196 164	236 500
Коррекция на этаж		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после коррекции, руб.		182 036	206 486	196 164	236 500
Коррекция на наличие организованной парковки		0%	0%	0%	0%
Цена после коррекции, руб.		182 036	206 486	196 164	236 500
Коррекция на площадь помещений		-10,94%	-1,39%	-19,89%	-7,89%
Цена после коррекции, руб.		162 121	203 616	157 147	217 840
Коррекция на состояние помещений, руб. кв.м.		0	0	0	0

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена после коррекции, руб. без НДС		162 121	203 616	157 147	217 840
Сумма абсолютных величин корректировок		30,94%	21,39%	39,89%	32,89%
Коэффициент соответствия объекту анализа		3,23	4,68	2,51	3,04
Вес аналога с учетом коэффициента соответствия		0,240	0,348	0,186	0,226
Взвешенная цена аналога, руб.		38 909	70 858	29 229	49 232
<b>Средневзвешенная цена 1 кв. м объекта оценки, руб., без НДС</b>	<b>188 228</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округл, без НДС</b>	<b>77 701 000</b>				

### Определение корректировок

Для приведения стоимости аналогов к стоимости объекта оценки использовались следующие корректировки:

**Права.** В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Поэтому величина поправки составляет 0%.

**Условия финансирования сделки.** Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. Величина корректировки составляет 0%.

**Условия продажи.** Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. Величина корректировки составляет 0%.

**Завершенность сделки.** Предусматривает отличие цен реальных сделок от цен предложения. Для объектов сравнения - приведены цены предложений на продажу, опубликованные на сайтах в апреле-мае 2021 г.

Согласно исследованию Научно-практического центра профессиональной оценки (НПЦО), («Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 26, под редакцией Е.Е.Яскевича, М., 2020г.)

Таблица 11.1.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г., Таб. 159.

Таблица 11.1.3  
Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%

С учетом падения спроса на недвижимость в условиях пандемии скидки на торг могут превышать указанные выше значения доверительных интервалов. После интервью с риэлторами определялась реальная цена сделок, по которой данные объекты могут продаваться. Корректировка для данных объектов составила -15%.

**Рыночные условия (дата продажи).** Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, актуальной на май 2021 г. Оценка производится по состоянию на 11 мая 2021 года. Корректировка не требуется.

**Корректировка на местоположение.** Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

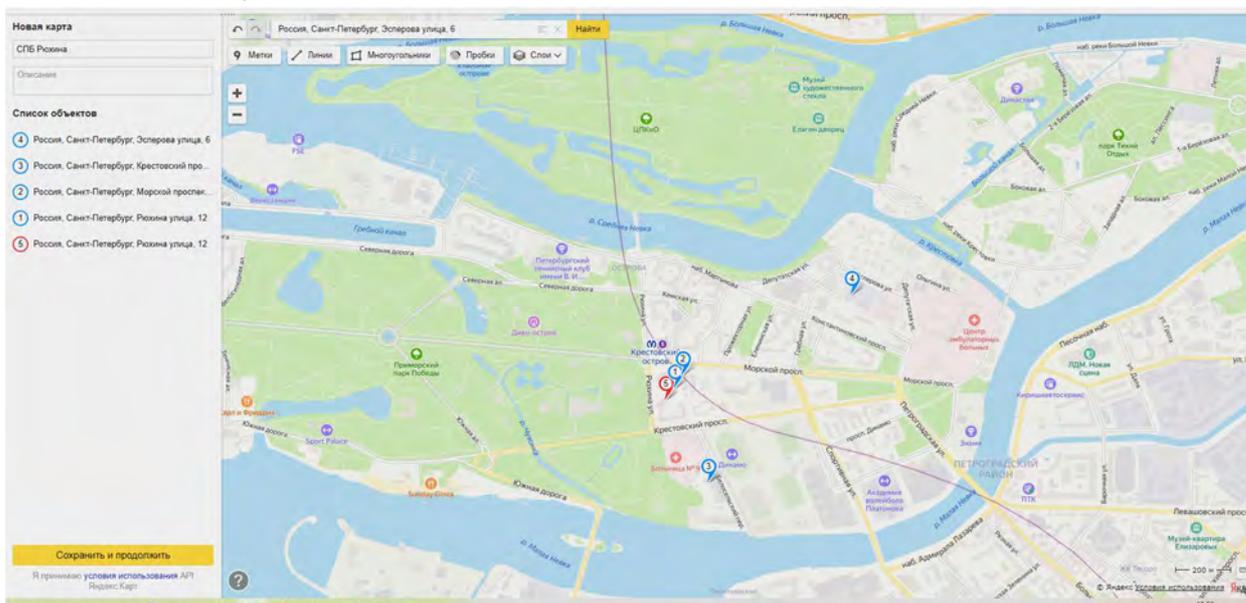
Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- удаленность аналога от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность аналога от метро в соотношении с оцениваемым объектом
- расположение объектов относительно красных линий ближайших транспортных магистралей.

На карте ниже обозначено местоположение Объекта аренды и Аналогов (метка 5 – объект оценки, метки 1-4 – соответствующие аналоги).

**Рисунок 11.1.1. Местоположение объекта оценки и объектов - аналогов**



Источник: Яндекс карты

Поправка на местоположение корректирует стоимость объекта недвижимости в зависимости от рыночной привлекательности его расположения. В данном случае объекты сопоставимы по удаленности от центра, корректировка на удаленность от центра равна нулю. Ниже описаны другие корректировки, связанные с местоположением объекта.

**Корректировка на удаленность от метро.** Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимого имущества в зависимости от удаленности до ближайшей станции метрополитена. Зависимость, следующая: стоимость 1 кв. м тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициенты согласно "Справочнику коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», разработанный «ABN-Group». М, 01.07.2019г.».

**Таблица 11.1.4**  
**Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ				
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	до 5 мин	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,23	1,38	1,50	1,62
	до 5 мин	0,81	1,00	1,12	1,22	1,32
	от 5 до 10 мин	0,73	0,89	1,00	1,09	1,18
	от 10 до 15 мин	0,67	0,82	0,92	1,00	1,08
	В транспортной доступности	0,62	0,76	0,85	0,93	1,00

Оцениваемый объект и аналоги №№1-3 расположены в зоне до 5 мин. пешком от метро «Крестовский остров», корректировка не требуется. К аналогу № 4, находящемуся на расстоянии 10 мин. Пешком от метро, применена повышающая корректировка.

**Корректировка на расположение относительно красной линии.** Объекты недвижимости, особенно объекты торгового назначения, расположенные на первой линии домов вдоль оживленной улицы, имеют большую привлекательность для покупателей, чем аналогичные объекты, расположенные внутри квартала. Корректировки на расположение относительно красной линии, по данным Справочника под редакцией Лейфера Л.А., приведена в Таблице ниже.

**Таблица 11.1.5**  
**Корректировка на расположение относительно «красной линии»**

Категория городов	Отношение удельной цены/арендной ставки объектов, расположенных внутри квартала, к удельной цене/ставке объекта на красной линии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Москва	1,22	1,16	1,28
Санкт-Петербург	1,22	1,18	1,26
города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	1,23	1,17	1,28
города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	1,22	1,16	1,27

В данном случае объект оценки и аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

**Корректировка на состояние здания.** По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г корректировки на состояние здания приведены в Таблице.

**Таблица 11.1.6**  
**Корректировка на состояние здания**

Наименование объектов	Отношение удельной цены объектов в хорошем состоянии (новом здании), к удельной цене такого же объекты в удовлетворительной состоянии		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Торговые объекты г. Москва	0,80	0,75	0,86
Торговые объекты города с населением более 1 млн.человек (кроме Москвы и СПб)	0,85	0,80	0,90
Торговые объекты города с населением 500 тыс.- 1 млн.человек	0,80	0,84	0,86

В данном случае объект оценки и аналоги расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, корректировка не требуется.

**Корректировка на этаж расположения.** Для определения величины корректировки на данный элемент сравнения был использован Справочник под редакцией Лейфера Л.А., 2020г., в котором в результате проведенного исследования авторами Справочника выявлены зависимости и коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов (корректировок), Табл. 115.

Таблица 11.1.7

Корректировка на этаж	Цена		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,69	0,68	0,70
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на первом этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены помещения на втором этаже и выше к удельной цене такого же помещения на первом этаже	0,87	0,86	0,88

Основываясь на данных приведенной выше таблицы, коэффициент корректировки на этаж для объекта-аналога может быть рассчитан по формуле:

$$K_{эт} = ((D_{об\ 1эт} + K_{подв} \times D_{об\ подв} + K_{цок} \times D_{об\ цок} + K_{2эт} \times D_{об\ 2эт}) / (D_{ан\ 1эт} + K_{подв} \times D_{ан\ подв} + K_{цок} \times D_{ан\ цок} + K_{2эт} \times D_{ан\ 2эт}) - 1) * 100\%,$$

где:

$K_{эт}$  – корректирующий коэффициент (поправка) на этаж, в %;

$D_{об\ 1эт}$ ,  $D_{об\ подв}$ ,  $D_{об\ цок}$ ,  $D_{об\ 2эт}$  доли помещений объекта оценки, расположенных на первом этаже, в подвале, цоколе и на этажах выше первого в общей площади объекта оценки,

$D_{ан\ 1эт}$ ,  $D_{ан\ подв}$ ,  $D_{ан\ цок}$ ,  $D_{ан\ 2эт}$  - аналогично доли помещений аналога в общей площади аналога;

$K_{подв}$ ,  $K_{цок}$ ,  $K_{2эт}$  – соответствующие коэффициенты корректировок на подвал, цоколь и этаж выше первого, по данным приведенной выше Таблицы.

**Корректировка на площадь помещений.** Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Данная корректировка вводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г.

По данным справочника, зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения может быть аппроксимирована следующей функцией:

$$Y = 1,845 * x^{-0,129},$$

где:

$Y$  – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

$x$  –общая площадь объекта недвижимого имущества, кв.м.

Отсюда получаем следующую формулу для корректировки на площадь для объекта-аналога:

$$K_s = (S_{об}^{-0,129} / S_{ан}^{-0,129} - 1) * 100\%,$$

где:

$K_s$  – корректирующий коэффициент (поправка) на площадь, в %;

$S_{об}$  и  $S_{ан}$  - площади объекта оценки и аналога.

**Назначение (тип) помещений.** Стоимость нежилых помещений зависит от количества возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания, склада и т. п.), то есть, чем шире сфера возможного использования, тем выше стоимость объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 0-15%. В нашем случае помещения однотипны, корректировка не применялась.

**Наличие отдельного входа в помещение.** Стоимость нежилых помещений зависит от наличия в них дополнительных элементов инфраструктуры (отдельный вход, охрана, и др.), то есть, чем больше предлагаемых дополнительных опций, тем выше стоимость объекта. Данная поправка рассчитывается экспертно, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний; ее значение колеблется в пределах (+/-) 5-10%. Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по данному элементу сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами по данному элементу сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

**Наличие организованной парковки.** Объекты недвижимости, имеющие организованную парковку, ценятся выше, чем объекты без парковки. В данном случае объект оценки и аналоги имеют стихийную парковку на прилегающей территории, различия между оцениваемым объектом и объектами – аналогами по данному элементу сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

**Состояние помещений.** Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Корректировка на состояние объекта проводится в абсолютной величине, в соответствии с суммой затрат на 1 кв.м площади, которые необходимо произвести, чтобы состояние объекта аналога соответствовало объекту оценки. В данном случае все объекты имеют стандартную отделку, корректировка не требуется.

Остальные различия между объектом оценки и аналогами считаем несущественными.

Полученные скорректированные значения удельных цен аналогов взвешивались с учетом соответствия аналога объекту оценки. Коэффициент соответствия  $j$ -того аналога объекту оценки определялся по формуле

$$P_j = 1 / \sum_1^n abs(ki)$$

где:

$abs(ki)$  – абсолютная величина корректирующего коэффициента стоимости аналога по  $i$ -тому критерию, суммирование ведется по всем  $n$  процентным поправкам.

Весовые коэффициенты определялись по формуле

$$K_j = P_j / \sum_1^m P_j,$$

где:

$K_j$  – весовой коэффициент для аналога, суммирование ведется по всем  $m$  аналогам.

**Таким образом, в результате внесенных поправок и взвешивания скорректированных значений справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет**

**77 701 000 руб.**

## 11.2. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- **метод прямой капитализации дохода** (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- **метод дисконтирования денежных потоков** (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках настоящего исследования для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации дохода, поскольку эксплуатация объекта осуществляется в качестве налаженного, стабильного бизнеса.

Процедура расчетов методом капитализации дохода:

1. На первом этапе определяется ожидаемый полный годовой доход от эксплуатации объекта оценки (потенциальный валовой доход - ПВД).
2. Далее рассчитывается доход от объекта с учетом возможных потерь от неплатежей и недозагрузки объекта (действительный валовой доход - ДВД).
3. Рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД), равный ДВД с учетом операционных расходов и резерва на замещение.
4. Рассчитывается ставка капитализации.
5. Рыночная стоимость объекта рассчитывается путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Ниже представлено обоснование использованных прогнозов доходов и расходов, расчет ставки капитализации, а также анализ других предположений, реализованных в доходном подходе.

### ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА ВРЕМЕНИ

В рамках настоящего исследования определяется величина годового чистого операционного дохода от эксплуатации объекта в составе:

Помещение, назначение: нежилое, площадью 412,8 кв. м., этаж 1,  
 кадастровый номер: 78:07:0003267:3158,  
 адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рюхина улица, д.12 лит. А пом. 18Н.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. В предыдущих частях настоящего Отчета определена рыночная стоимость объекта, составляющая положительную величину, что характеризует объект как востребованный рынком. Объект оценки не относится к объектам социальной недвижимости, следовательно, получение дохода является единственной разумной мотивацией инвестора.

В данном случае наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта в соответствии с результатами АНЭИ является коммерческая эксплуатация оцениваемого объекта.

Очевидно, что способность любого объекта, относящегося к коммерческой недвижимости, приносить доход характеризуется сроком его экономической жизни.

Срок жизни здания определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>):

Таблица 11.2.1

**Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий**

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100

На основании изложенного, с учетом фактического возраста здания, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

### ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения потенциального валового дохода определялся доход от сдачи объекта оценки в аренду.

На основании информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемые помещения сдаются в долгосрочную аренду.

Помещение общей площадью 412,8 кв. м сдается в аренду целиком по договору аренды. Учитывая тот факт, что информация, указанная в договоре аренды (сведения о юридических лицах, условия аренды и т. д.) по своему характеру является конфиденциальной информацией, Исполнитель принял решение не прикладывать к Отчету об оценке копию действующего договора аренды, с целью неразглашения коммерческой тайны. Согласно Договору аренды, размер базовой арендной платы за помещение составляет 461 563,73 руб./месяц с учетом НДС. Таким образом, средневзвешенный размер базовой арендной платы в прогнозном году за это помещение составляет 4 615 634 руб./год без НДС, или 11 181 руб./кв.м/год без учета НДС. Дополнительно арендатор оплачивает коммунальные платежи и несет расходы по текущему ремонту помещений.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга Оценщик пришел к выводу, что данная арендная ставка соответствует среднерыночным значениям для коммерческих помещений подобного класса в этой части г. Санкт-Петербурга.

Таким образом, для расчета справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом Оценщик считает разумным принять величину потенциального валового дохода, получаемого в результате сдачи объекта оценки в аренду, равной арендной плате за год за объект оценки, которая составляет: 4 615 634 руб. в год без НДС на условиях чистой аренды.

### ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД (ДВД)

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

#### Неполная загрузка и потери от неплатежей

Часто арендатор задерживает часть арендной платы при проведении промежуточных расчетов при аренде. Эта часть возмещается арендатором при проведении последующих платежей. В результате чистый операционный доход, получаемый собственником, уменьшается на величину невозврата текущих платежей.

Однако, принимая во внимание сложившуюся на рынке практику периодической предоплаты за пользование недвижимостью, а также площадь оцениваемого объекта и возможную сдачу его в аренду одному или нескольким арендаторам, а также тот факт, что данный объект оценки на дату оценки находится в долгосрочной аренде, Оценщик считает, что потери от неплатежей в данном случае отсутствуют.

В условиях пандемии коронавируса многие объекты стрит-ритейла в г. Санкт-Петербурге были закрыты, в результате чего увеличилось число вакантных площадей (см. Обзор рынка). Учитывая вероятность частичного простоя помещений в случае возможной смены арендатора, Оценщик принял значение потерь от недогрузки помещений в размере 10% от ПВД.

## **ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД (ЧОД)**

Чистый операционный доход представляет собой полученный действительный доход, уменьшенный на величину операционных расходов.

Арендные ставки на помещения становятся более структурированными: на рынке все большее распространение получает практика triple net rate (арендная ставка, не включающая стоимость коммунальных услуг, эксплуатационных услуг и НДС).

### **Определение операционных расходов**

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ или услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

#### **• постоянные:**

- налог на недвижимость (имущество);
- капитальные резервы (затраты на капитальный ремонт здания);
- расходы на страхование.

#### **• переменные:**

- премия за управление (вознаграждение управляющей компании);
- расходы на оплату коммунальных услуг;
- расходы на уборку помещений, вывоз мусора, уборку территории и дератизацию и дезинфекцию;
- расходы на охрану;
- прочие расходы.

Согласно Договору аренды помещений объект оценки сдается в аренду на условиях, что Арендатор обязан самостоятельно оплачивать услуги, связанные с обеспечением объекта аренды электричеством, теплоснабжением, водоснабжением, водоотведением, иными коммунальными услугами, с вывозом бытовых и производственных отходов, уборкой, текущим ремонтом помещений, содержанием придомовой территории и общего имущества многоквартирного дома, в котором находится объект оценки.

Таким образом, в расчетах чистого операционного дохода принято:

- затраты на управление - 3 % от действительного валового дохода;
- затраты на страхование, уплату налога на имущество приняты нормативные.

Налог на имущество (недвижимость) составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной балансовой стоимости объекта недвижимости.

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 1% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.). Ежегодные страховые расходы приняты на уровне 0,2% от остаточной балансовой стоимости объекта недвижимости с учетом консультаций со специалистами страховых компаний:

Как было отмечено выше, справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого объекта на основе доходного подхода на дату оценки составляет размер годового чистого операционного дохода, деленного на ставку капитализации.

**Капитальные резервы** (затраты на капитальный ремонт здания).

Исходя из норм эксплуатации нежилых зданий ремонт здания при условии должного текущего содержания должен проводиться каждые 20-30 лет. В отношении оцениваемого объекта (учитывая его год постройки и хронологический возраст), капитальный ремонт необходимо проводить раз в 25 лет. При этом капитальному ремонту должны быть подвергнуты быстроизнашиваемые конструктивные элементы здания: кровля, проемы, полы, отделка, инженерные коммуникации.

Таким образом, к моменту следующего ремонта необходимо создать капитальные резервы для ремонта быстроизнашиваемых элементов. Затраты на проведение ремонта этих конструктивных элементов могут быть условно оценены по восстановительной стоимости данных конструктивных элементов в общей восстановительной стоимости здания. Восстановительная стоимость быстроизнашиваемых элементов определена как суммарный удельный вес кровли, проемов, полов, отделки, инженерных систем по и составила 30%.

Расчет величины капитальных резервов производится, исходя из следующих предпосылок:

1. затраты на ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости объекта;
2. ремонт производится раз в 25 лет;
3. накопление происходит по безрисковой ставке 6,9% (безрисковая норма прибыли определена исходя из доходности ОФЗ с датой погашения в 2036 г. Доходность ОФЗ с датой погашения в 2036 г. (выпуск: ОФЗ-46020-АД в обращении) на дату проведения оценки составила 6,9% годовых)<sup>2</sup>.

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула<sup>3</sup>:

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n-1} = i / (1 + i)^n - 1, \text{ где:}$$

**PMT** - ежегодные отчисления;

**C<sub>r</sub>** - необходимые затраты на ремонт (30% от восстановительной стоимости объекта);

**SFF** - фактор фонда возмещения;

**i** - ставка дисконтирования (6,9%);

**n** - период дисконтирования (25 лет).

Стоимость затрат на замещение объекта определялась, исходя из площади объекта и средней стоимости затрат на строительство жилых зданий в городе г. Санкт-Петербурге. По данным Справочника «Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень», КО-ИНВЕСТ, выпуски 112, 2020 г., раздел 4.1. «Стоимость строительства жилых домов в уровне цен Московской области», стоимость строительства многоэтажных кирпичных домов во 2 квартале 2020 года составляла 40 000 - 45 000 руб./кв.м без НДС. Коэффициент перехода к уровню цен в г. Санкт-Петербурге по состоянию на дату оценки составляет 1,01, взяв для объекта в центре верхний диапазон цен на строительство, получим округленное значение затрат 45 000 руб./кв.м.

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт. Расчет ежегодных отчислений на капитальный ремонт зданий приведен в таблице

<sup>2</sup> <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936>.

<sup>3</sup> Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

Таблица 11.2.2.

Наименование показателя	Значение
Стоимость затрат на замещение объекта, руб.	18 576 000
Затраты на капитальный ремонт, руб.	5 572 800
Периодичность капитальных ремонтов, лет	25
Фактор фонда возмещения	0,01604
<b>Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.</b>	<b>89 388</b>

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА

Ставка капитализации отражает требуемую норму отдачи на инвестиции со сравнимым риском. Для определения ставки капитализации существует метод рыночной экстракции и кумулятивный метод.

Как известно, этот метод предусматривает определение ставки дисконтирования путем прибавления к безрисковой ставке поправок, отражающих требуемую компенсацию за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Совершенно очевидно, что в любой ситуации и, в том числе, в период кризиса ставка дисконтирования должна быть выше безрисковой ставки. Это фундаментальное положение теории корпоративных финансов не может быть нарушено ни при каких обстоятельствах, и кризис здесь ничего не меняет. Действительно, разумный инвестор не будет вкладывать в рисковый актив вместо безрискового, если он не ожидает компенсации за риск. Поэтому безрисковая ставка всегда является нижней границей ставки дисконтирования. Что же касается расчетов компенсации за риск, то в этой части метод кумулятивного построения вызывает серьезные возражения, прежде всего, в связи с тем, что полностью опирается на субъективное мнение, которое по существу и определяет конечное значение ставки дисконтирования. Ситуация определения ставки дисконтирования усугубляется тем, что, как отмечено выше, доходность вложений в недвижимость в условиях кризиса не адекватна рискам, характерным для вложений в недвижимость в этот период. Поэтому использование этого метода вообще, и в условиях кризиса особенно, может привести к неверным результатам.

На текущий момент фактически ставка дисконтирования может оказаться ниже банковской ставки, и никаких противоречий с точки зрения оценочного процесса здесь нет. Необходимые для нормального развития экономики соотношения между ставкой дисконтирования и банковской ставкой по кредитам восстановятся тогда, когда рынок придет в равновесие: арендные ставки вырастут по отношению к ценам, а ожидания рынка в отношении роста рыночных цен, и это позволит кредитным организациям снижать процентные ставки, а инвесторам использовать заемные средства.

Дело в том, что даже существенное снижение арендных ставок не позволяет арендодателям легко сдать в аренду помещения. В результате снижается действительный доход. При этом не уменьшаются коммунальные платежи и прочие затраты, связанные с эксплуатацией недвижимости. Нетрудно увидеть, что при этих, сопровождающих кризис процессах, чистый операционный доход снизился больше, чем цена соответствующего объекта недвижимости.

Таким образом, при определении ставки капитализации следует исходить из сделок по рынку и использовать методы, опирающиеся на рыночные данные.

Следует отметить, что коэффициент капитализации по смыслу близок к текущей отдаче. Поэтому в качестве коэффициента капитализации обычно используют величину текущей отдачи - доходности, рассчитанную на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции).

И, что особенно важно, с точки зрения Оценщика, рынок не ожидает увеличения отдачи от инвестиций в недвижимость в ближайшее время.

Как показано в обзоре рынка, ставка капитализации на начало 2021 года на рынке офисной недвижимости Москвы лежит в диапазоне равен 9-10%, для торговых объектов держится на уровне 9,5-11%. Для Санкт-Петербурга ставка будет несколько выше.

Таким образом, Оценщик считает, что коэффициент капитализации для оцениваемого помещения разумно принять на уровне 12%.

### ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R, \text{ где}$$

C – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки приведен в Таблице ниже

Таблица 11.2.3

Расчет справедливой стоимости объекта оценки методом капитализации

Показатель	Единицы измерения	Норматив	Стоимость, руб.
Остаточная балансовая стоимость объекта оценки	руб.	.	24 248 615
Потенциальный годовой валовой доход от сдачи в аренду оцениваемой площади	руб.	.	4 615 637
Возможные потери и недозагрузка		10%	461 564
Действительный валовой доход	руб.		4 154 073
Затраты на управление		3%	124 622
Страховка	руб.	0,20%	48 497
Капитальные резервы	руб.		89 388
Налог на имущество	руб.	2,20%	533 470
Затраты на ремонт (оплачивает арендатор)	руб.	0%	0
Эксплуатационные затраты (оплачивает арендатор)	руб.		0
Чистый операционный доход за год	руб.		3 358 096
Ставка капитализации			12,00%
<b>Стоимость объекта, округленно, без НДС</b>	руб.		<b>27 984 000</b>

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, округленно составила на дату оценки без учета НДС

**27 984 000 руб.**

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении расчетов справедливой стоимости объекта оценки, Оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 12.1

Результаты трех подходов к оценке справедливой стоимости без НДС, руб.

Наименование подхода	Результат подхода
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	77 701 000
Доходный подход	27 984 000

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Он является наиболее эффективным в тех случаях, когда анализируются ценовые и технические параметры объектов, имеющих соизмеримую полезность, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом.

Доходный подход является достаточно объективным инструментом в тех случаях, когда объект недвижимости функционирует и способен приносить прибыль. В нашем случае объект оценки целиком сдается в аренду. Доход от объекта коммерческого назначения является основным фактором для инвесторов, собирающихся приобрести коммерческий объект.

В условиях кризиса владельцы недвижимости занимают выжидательную позицию и не спешат снижать цены, хотя спрос на коммерческую недвижимость, особенно офисные здания, в кризис заметно снижается, снижаются и арендные ставки, поскольку многие арендаторы терпят убытки и не способны оплачивать арендуемые площади по докризисным ставкам.

Из приведенной выше Таблицы видно, что результат сравнительного подхода существенно превышает результат доходного подхода. В этой ситуации, с учетом сказанного выше, оценщик

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

принял решение присвоить сравнительному подходу весовой коэффициент, равный 0, доходному подходу присваивается весовой коэффициент 1,0.

В результате анализа имеющейся информации, принимая во внимание ее достоверность, сопоставимость, а также цели оценки, при расчете итоговой рыночной стоимости объекта оценки были получены следующие результаты стоимости имущества:

Таблица 12.2.  
Согласование результатов

	Стоимость, руб.	Удельный вес
Затратный	Не применялся	0,0
Сравнительный	77 701 000	0,0
Доходный	27 984 000	1,0
<b>Справедливая стоимость, округленно без НДС</b>	<b>27 984 000</b>	

На основании расчетов и анализа всей доступной для Оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений

**Справедливая стоимость объекта оценки:**

**Помещение, назначение: нежилое, площадью 412,8 кв. м., этаж 1,  
кадастровый номер: 78:07:0003267:3158,  
адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рюхина улица, д.12 лит. А пом. 18Н.**

**по состоянию на дату оценки 11 мая 2021 года округленно составляет,  
без учета НДС:**

**27 984 000**

**(Двадцать семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.**

Оценщик:

Столбецов Сергей Дмитриевич

  
\_\_\_\_\_

### 13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

#### Законодательные и нормативно – правовые документы

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей на дату оценки редакции.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».

#### Методическая литература

7. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛЮ Лтд., Москва, 1995г.
8. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
9. Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов «Оценка недвижимости». М., КНОРУС., 2013 г.
- 10.С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
- 11.Г.С.Харрисон. "Оценка недвижимости" пер. с англ.-М.,1994г.
- 12.Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
- 13.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.
- 14.В.И. Петров «Оценка стоимости земельных участков», М., 2007г.

#### Рыночная информация

Кроме правовых актов и методической литературы, при проведении оценки использовалась информация, размещенная на интернет-сайтах, указанных в соответствующих разделах данного Отчета.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.04.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387716052			
Кадастровый номер:		78:07:0003267:3158	

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003267
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:7:3267:3:30:6
Адрес:	Санкт-Петербург, ул.Рюхина, д12, литераА, пом18-Н
Площадь:	412.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	41566705.62

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

<b>Помещение</b>			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.04.2021 № 99/2021/387716052			
Кадастровый номер:		78:07:0003267:3158	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003267:3011
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

<b>Помещение</b>		<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387716052		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:07:0003267:3158	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Бондаренко Владимир Юрьевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

<b>Помещение</b>		<small>(из объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
15.04.2021 № 99/2021/387716052		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:07:0003267:3158	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец инвестиционных паяв фонда "Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 78-78-31/032/2011-487 от 22.12.2011, 1/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, г. Санкт-Петербург, Рюхина улица д.12 лит.А пом.18Н, кад.№ 78:7:3267:3:30:6, Офис, назначение: нежилое, общая площадь 412,8 кв. м, этаж 1	
	дата государственной регистрации:	22.12.2011	
	номер государственной регистрации:	78-78-31/032/2011-487	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.07.2011г по 01.06.2026г.	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЛЕС ТРАСТ", ИНН: 7703603950	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом Недвижимости "МАРТ РИЭЛТИ", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам от 26.07.2011 №2173-94174002	
3.1.2.	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	20.10.2016	
	номер государственной регистрации:	78-78/031-78/051/052/2016-106/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 20.08.2021 включительно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Инжирман", ИНН: 7813590944	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 16.09.2016 №МР-1-160916	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения	данные отсутствуют	
	права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1, всего листов 2

- Дата 10.11.2010  
 Кадастровый номер 48.04.3264.3.30.6  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_
1. **Описание объекта недвижимого имущества**  
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_  
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1  
 1.3. Общая площадь помещения 412.8 кв.м  
 1.4. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	<u>Санкт-Петербург</u>	
Район	-	
Муниципальное образование	Тип	<u>Внутригородская территория города федерального значения</u>
	наименование	<u>округ Чкаловское</u>
Населенный пункт	Тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Санкт-Петербург</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<u>улица</u>
	наименование	<u>Рюхина</u>
Номер дома	<u>12</u>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<u>А</u>	
Номер помещения (квартиры)	<u>18-Н</u>	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане \_\_\_\_\_
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: Акт МВК от 04 сентября 2007г. Наружные границы помещения не изменились.  
Наружные границы строения не изменились.
- 1.11. ГУП "ГУИОН". Свидетельство серия РН-1 №000153, запись в реестре  
(наименование органа или организации)  
аккредитованных организаций за №254 от 10 мая 2006 г.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга

Вит. Рыкова  
М.П. «17» ДЕК 2010



Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
ПИБ Петроградского района  
(А.Н. Козодаев)

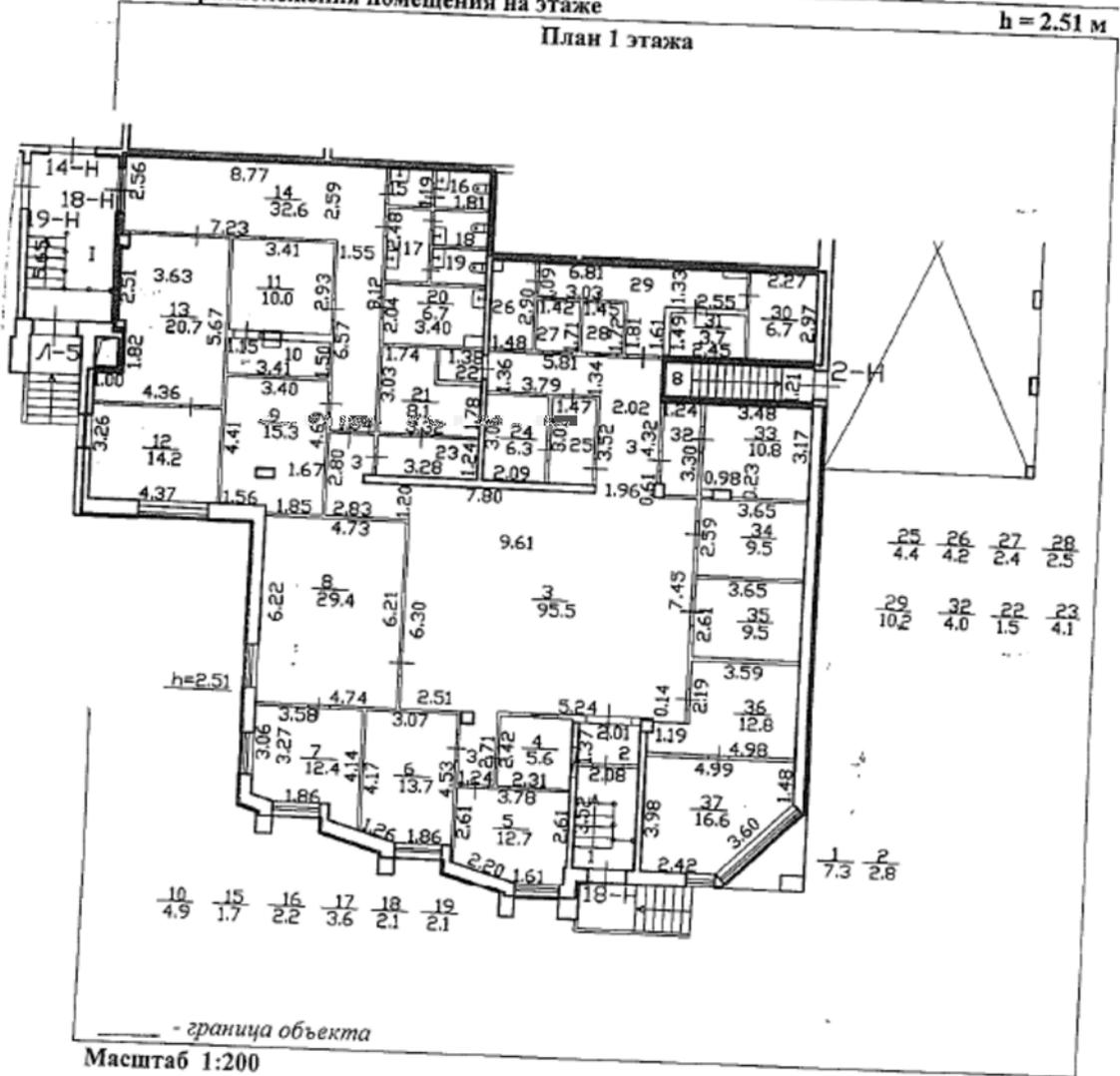
подпись  
М.П. «10» ноября 2010 г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер 48:04:3204:3:30:6  
Инвентарный номер  
(ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже



Комитет по земельным ресурсам и  
землеустройству Санкт-Петербурга

*Евг. Петрова*  
М.П. « 17 ДЕК 2010



Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
ЦИБ Петроградского района  
(А.Н. Козодаев)

*А.Н. Козодаев*  
М.П. « 10 ноября 2010 г.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«ВЕЛЕС ТРАСТ»**

109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1.

ОГРН 5067746107391, ИНН/КПП 7703603950/770901001, тел. +7 (495) 775-90-46

E-mail: [uk@veles-trust.ru](mailto:uk@veles-trust.ru), web: [www.veles-trust.ru](http://www.veles-trust.ru)

Исх. № МР- 1-150421И  
от «15» апреля 2021 г.

**СПРАВКА**

**О первоначальной и остаточной стоимости имущества ЗПИФ недвижимости «МАРТ  
РИЭЛТИ»**

Дана по месту требования

Объект	Балансовая (первоначальная) стоимость	Балансовая (остаточная) стоимость на 31.04.2021
Нежилое встр.помещ. в здании гражд.назн., 258,4 кв.м. Электросталь г, Чернышевского проезд, д. №20а, пом.03, кадастровый номер: 50:46:0020202:370	5 786 000,00	3 974 869,90
Нежилое помещение, общая площадь 120,7 кв.м., по адресу: г.Москва, Варшавское шоссе, д.16, кадастровый номер: 77:05:0001020:3653	22 472 627,12	15 562 761,68
Нежилое помещение, общая площадь 167,5 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Маршала Бирюзова, д.7, кадастровый номер:77:08:0011001:5019	25 349 159,32	18 397 450,60
Нежилое помещение, общая площадь 198 кв.м., по адресу: г.Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1, кадастровый номер: 77:07:0009005:2573	7 303 135,59	5 057 573,40
Нежилое помещение, общая площадь 211,5 кв.м., по адресу: г.Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер.Братский, 36/5, кадастровый номер: 61:44:0050603:204	20 916 000,00	14 849 203,95
Нежилое помещение, общая площадь 238,7 кв.м. по адресу: г. Москва, бульв. Смоленский, д.7, кадастровый номер: 77:01:0001055:3161	25 616 694,92	17 740 093,85
Нежилое помещение, общая площадь 333,3 кв.м., по адресу: г.Москва, ул.1-ая Тверская-Ямская, д.26, кадастровый номер: 77:01:0004011:5579	57 114 000,00	40 705 558,08
Нежилое помещение, общая площадь 336,3 кв.м., по адресу: г. Москва, просп. Ленинский, д.95, кадастровый номер: 77:05:0001009:7437	1 540 423,73	1 066 775,63
Нежилое помещение, общая площадь 73,8 кв.м., по адресу: г.Москва, просп. Кутузовский, д.26, корп.1, кадастровый номер: 77:07:0009005:2578	2 726 864,41	1 888 410,37
Нежилое помещение, общая площадь 96,6 кв.м., г. Санкт-Петербург, улица Маяковского д.6 лит.А пом.4Н, кадастровый номер: 78:31:0001219:3620	1 030 000,00	721 855,48

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

Нежилое помещение, площадь 172 кв.м., по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский р-он, ул.Новая, д.3, пом.П7, кадастровый номер: 52:18:0060125:100	2 557 372,88	1 771 033,34
Нежилые помещения, общая площадь 494,1 кв.м., по адресу: г.Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, кадастровый номер: 77:01:0002022:2906	12 726 864,40	8 813 618,23
Офис, площадь 412,8 кв.м., по адресу: г.Санкт-Петербург, Рюхина улица д.12 лит.А пом.18Н, кадастровый номер: 78:07:0003267:3158	35 015 000,00	24 248 614,94
Помещение нежилое, общая площадь 1 740,8 кв.м., по адресу: г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, кадастровый номер: 77:01:0002022:2913	38 150 593,22	26 420 078,81

Расчет налога на имущество по вышеперечисленным объектам производится по ставке 2,2% годовых от остаточной стоимости, за исключением объектов по адресам:

- г. Москва, наб. Раушская, д.4/5, стр.1, расчет налога на имущество производится по ставке 2,0% от кадастровой стоимости;

С уважением,  
Генеральный директор

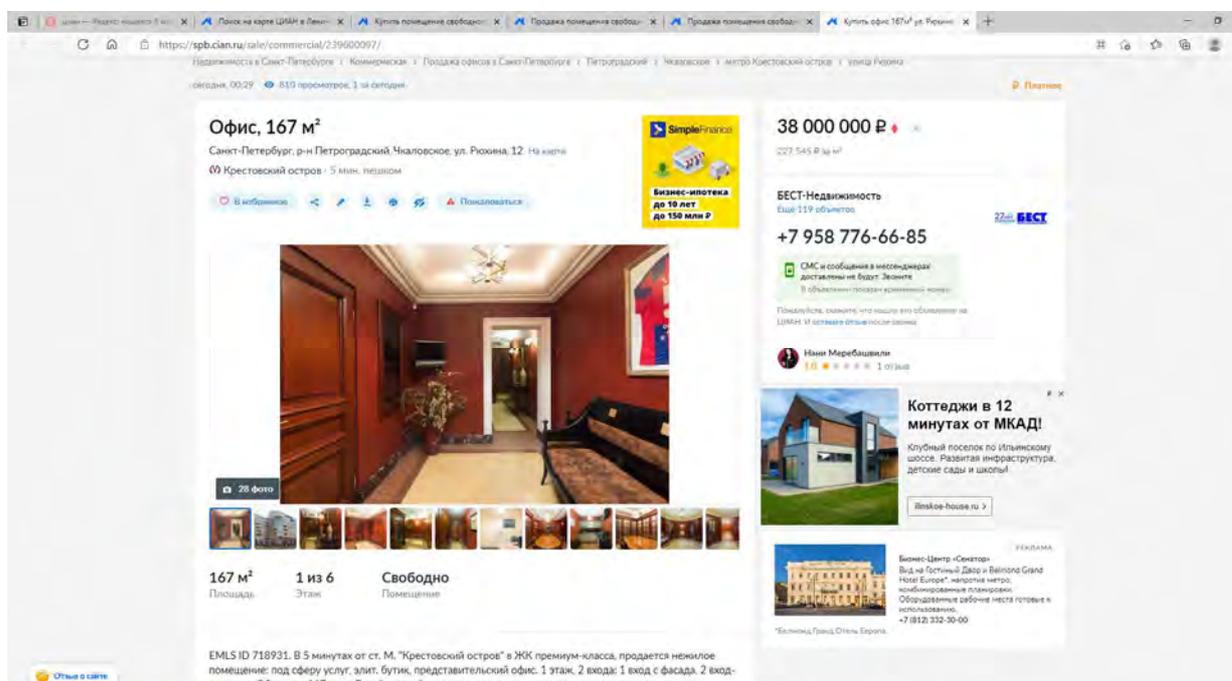


Д.Б. Осипов

## АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ

### Аналог 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/239600097/>



Офис, 167 м<sup>2</sup>

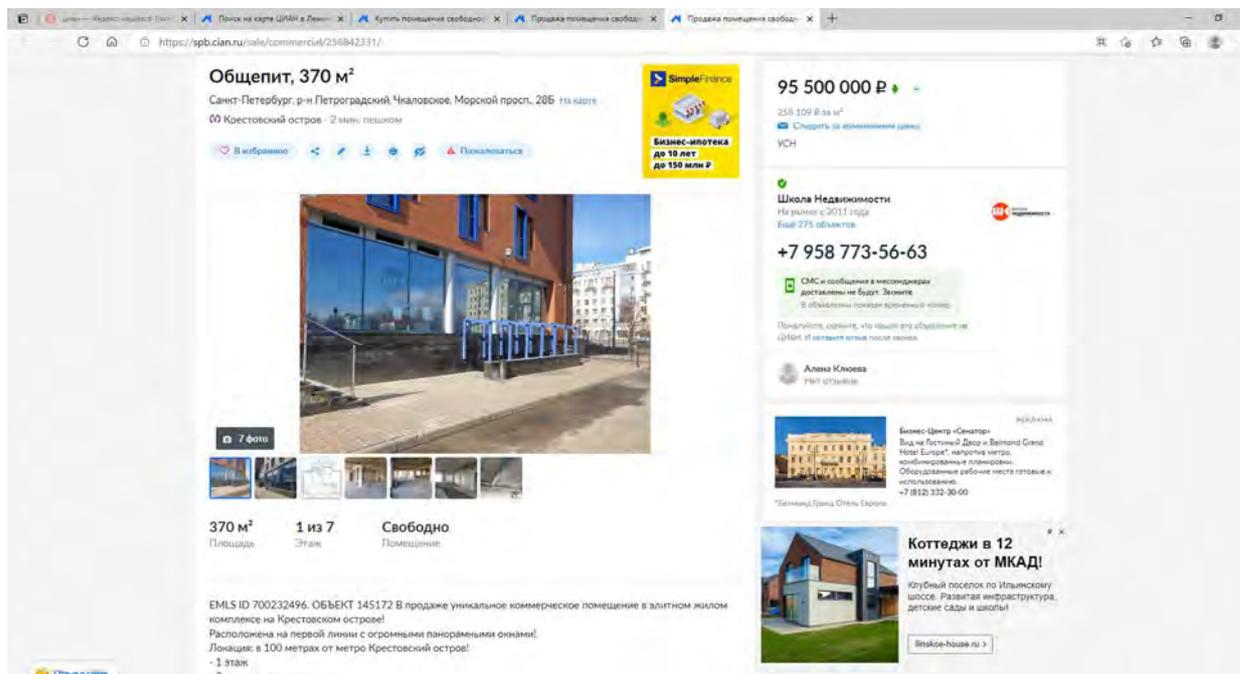
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, ул. Рюхина, 12

В 5 минутах от ст. М. "Крестовский остров" в ЖК премиум-класса, продается нежилое помещение: под сферу услуг, элит. бутик, представительский офис. 1 этаж, 2 входа: 1 вход с фасада, 2 вход- со двора. Общая пл.167 кв.м. Дизайнерский ремонт с использованием дорогих материалов: массив красного дерева, итальянская коллекционная плитка, теплый пол. Встроенная мебель из массива красного дерева. Полы- натуральный камень: мрамор.

Цена 38 000 000 ₪ УСН

## Аналог 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/256842331/>



Общепит, 370 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Морской просп., 285

Крестовский остров · 2 мин. пешком

В продаже уникальное коммерческое помещение в элитном жилом комплексе на Крестовском острове!

Расположена на первой линии с огромными панорамными окнами!

Локация: в 100 метрах от метро Крестовский остров!

- 1 этаж

- 2 отдельных входа

- возможность установки вывески

- в помещении разведена вентиляция в отдельные внутридомовые вентканалы

- мощность 70 кВт (на данный момент 20 кВт, происходит увеличения)

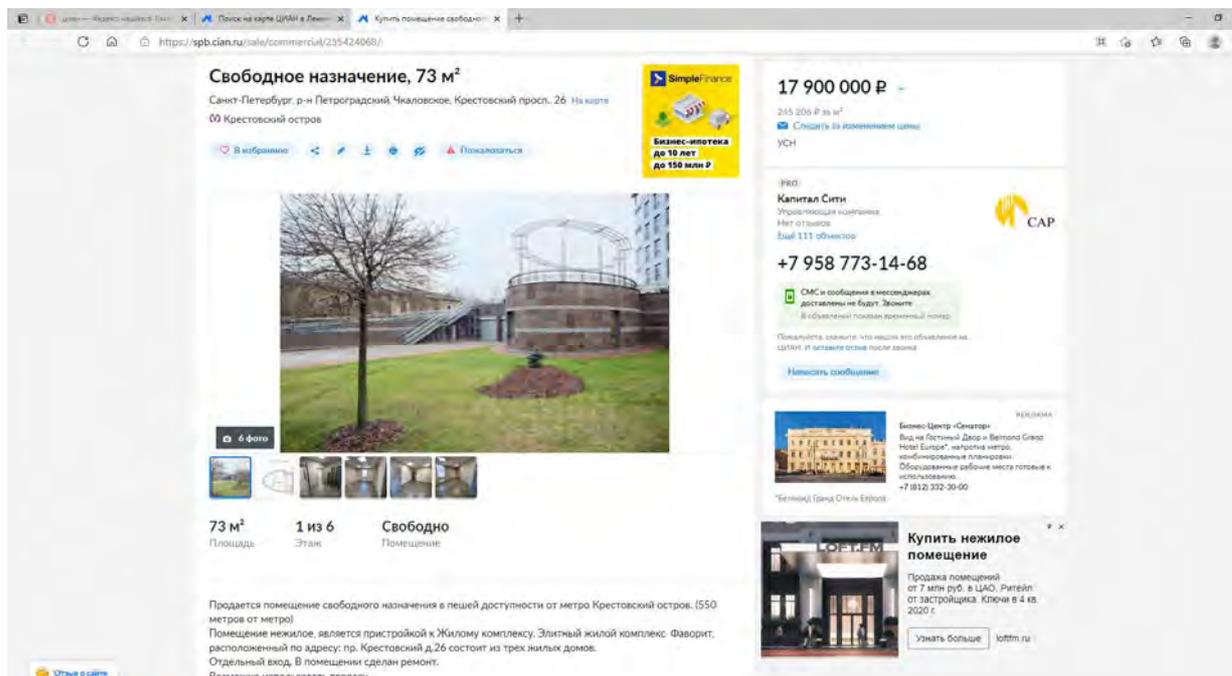
- сделана звукоизоляция на потолке (сверху - офисное помещение)

Звоните и записывайтесь на просмотр! Возм.назначение (Общепит), Юр.статус владельца - Собственность

Цена 95 500 000 ₽ УСН

**Аналог 3**

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/255424068/>



Свободное назначение, 73 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Крестовский просп., 26

Продается помещение свободного назначения в пешей доступности от метро Крестовский остров. (550 метров от метро) Помещение нежилое, является пристройкой к Жилому комплексу. Элитный жилой комплекс Фаворит, расположенный по адресу: пр. Крестовский д.26 состоит из трех жилых домов. Отдельный вход. В помещении сделан ремонт. Возможно использовать террасу. Электричество- 10 квт (согласовано увеличение до 25 квт). Потолок 3 метра. Три кабинета с окном + зона ресепшн и подсобное помещение. Территория комплекса закрыта, охраняется. Возможен круглосуточный доступ.

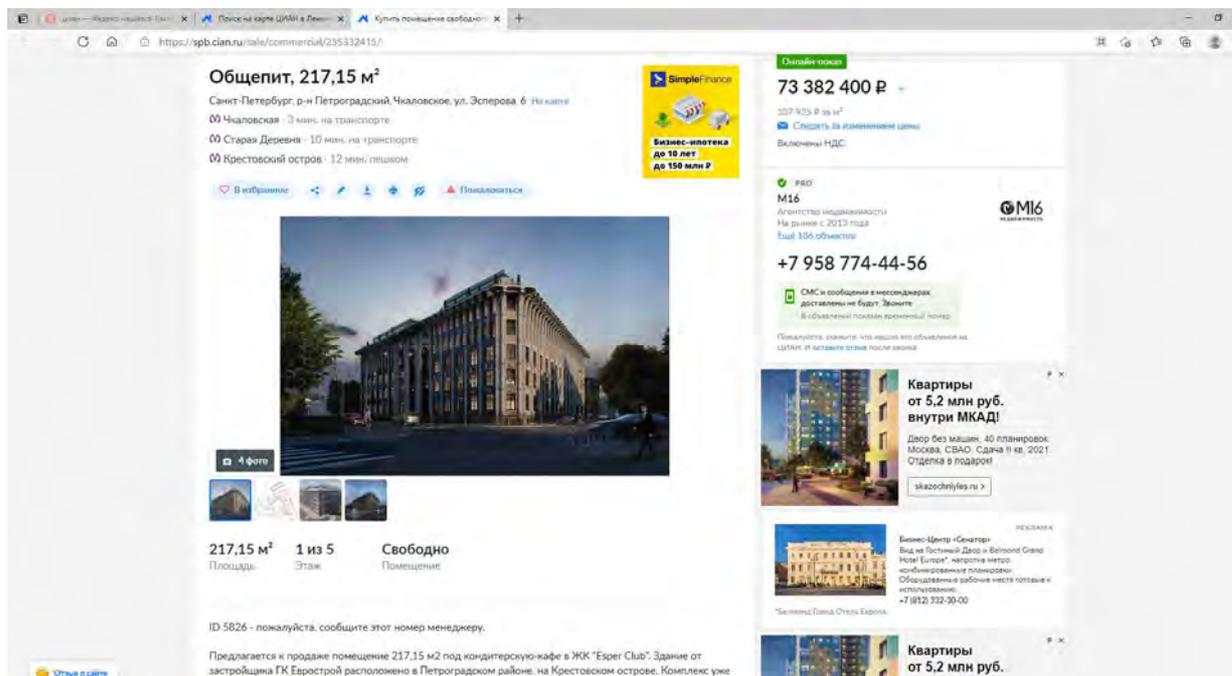
Цена

17 900 000 ₪

УСН

**Аналог 4**

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/255332415/>



**Общепит, 217,15 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, ул. Эсперова, 6

Чкаловская · 3 мин. на транспорте Старая Деревня · 10 мин. на транспорте Крестовский остров · 12 мин. Пешком

Предлагается к продаже помещение 217,15 м<sup>2</sup> под кондитерскую-кафе в ЖК "Esper Club". Здание от застройщика ГК Еврострой расположено в Петроградском районе, на Крестовском острове. Комплекс уже сдан, состоит из 2 корпусов по 5 этажей. Встроенные коммерческие помещения расположены на 1 этаже, на -1 этаже находится паркинг, на остальных этажах расположены квартиры. Панорамные витрины, места для размещения рекламных вывесок на фасаде. Высота потолков 2,68 метра.

Цена 73 382 400 ₺ с НДС

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА (КОПИИ)

<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20266/20</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b>  <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>		
г. Москва		26 июня 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	<p><b>АО «АльфаСтрахование»</b>                  Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.                  ИНН 7713066834, КПП 772501001                  р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,                  г. Москва, и/с 30101810200000000593.                  БИК 044525593.</p>	
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»</b>                  115093, г. Москва, Б. Серпуховская ул., д.44, эт. 3, пом. 1, ком. 19 (РМ Я)                  ИНН: 7705858954</p>	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>10 июля 2020 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>9 июля 2021 г.</b>, включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	<p><b>Страховая сумма составляет: 20 000 000.00 руб. (Двадцать миллионов рублей 00 копеек)</b>  <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b>  <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i></p>	
ФРАНШИЗА	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>13 800.00 руб. (Тринадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 10 июля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.</p>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) 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.</p>	
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;</li> <li>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 10 июля 2020 г. по 9 июля 2021 г. (обе даты включительно);</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 10 июля 2020 г. по 9 июля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам</p>	

Исп.: Кулинич О.В. +74957880999 #5435  
 26 июня 2020 г.

ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. 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 и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежат сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:sov@alfastrah.ru">sov@alfastrah.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация								
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы»	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»								
<p>в лице Генерального директора Столбецова Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава</p> 	<p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.</p> 								

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0691R/778/20275/19  
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Столбцова Сергея Дмитриевича

(Ф.И.О. полностью или кратко наименование организации)

о том, что Столбцов Сергей Дмитриевич

(Ф.И.О. полностью)

является членом РОО и включен(а) в реестр «22» января 2008 г. за регистрационным номером 003113

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №008109-1 от 29.03.2018. Оценка недвижимости, действителен до 29.03.2021;
2. №008122-2 от 29.03.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 29.03.2021;
3. №015690-3 от 23.11.2018. Оценка бизнеса, действителен до 23.11.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 августа 2020 г.

Дата составления выписки 03 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

(подпись)

В.В. Зюриков



**ДОГОВОР**

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-098346/20**

«09» декабря 2020 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Столбцов Сергей Дмитриевич  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 45 98 № 482689 выдан ОВД "Сокольники" г. Москвы 09.06.1999 г.  
Адрес регистрации: 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.37, кв.124
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Питивская, 12, стр.2
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов рублей 00 копеек)**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **8 500,00 (Восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» января 2021 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	roexpert@mail.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(910)424-78-72	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Столбцов Сергей Дмитриевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Бирюкова Елена Викторовна, директор по операциям Доверенности № 77 АГ 2657933 от 24.04.2020 г.)

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20

13.08.2020 07-04479/20

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 10.08.2020 \_\_\_\_\_

Исполнительному директору  
Ассоциации  
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@srogoo.ru

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор - Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



Фадеева Екатерина Владимировна  
(495) 531-08-00 (14-19)