

ОТЧЕТ № 09 от 05 февраля 2021 года

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1 и 3; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ –

Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2021

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1 и 3; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 - Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года. Мной не проводилась, как часть этой работы, юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в представленном документе. На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости и земельных участков Ленинградской области и г. Санкт-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1 и 3; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, по состоянию на 05 февраля 2021 года составляет:

158 992 000,00

(Сто пятьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто две тысячи) рублей, в том числе

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 118,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2338	118,7	9 612 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2340	133,4	10 802 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 132,9 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2341	132,9	10 762 000
4	Нежилое помещение, общей площадью 81,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н	81,7	7 621 000
5	Нежилое помещение, общей площадью 133,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н	133,3	10 794 000
6	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н	133,4	10 802 000

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
7	Нежилое помещение, общей площадью 129,0 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н	129	10 446 000
8	Нежилое помещение, общей площадью 118,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н	118,1	9 563 000
9	Нежилое помещение, общей площадью 77,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н	77,4	7 220 000
10	Нежилое помещение, общей площадью 118,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н	118,4	9 588 000
11	Нежилое помещение, общей площадью 128,5 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2636	128,5	10 405 000
12	Нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н	133,6	10 818 000
13	Нежилое помещение, общей площадью 82,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н	82,1	7 659 000
14	Нежилое помещение, общей площадью 114,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, пом. 10-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:855	114,3	9 256 000
15	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:220	2 555	4 753 000
16	Земельный участок, площадью 2 556 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224	2 556	4 755 000
17	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:234	2 555	4 753 000
18	Земельный участок, площадью 3 276 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:240	3 276	6 094 000
19	Земельный участок, площадью 1 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:241	1 768	3 289 000

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РосЭкспертОценка»:

С.С. Алексахин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	6
2. Задание на оценку	11
3. Применяемые стандарты оценки.....	13
3.1. Применяемые стандарты.....	13
3.2. Вид определяемой стоимости	13
4. Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения.....	15
4.1. Основные допущения	15
4.2. Особые допущения.....	16
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике	18
5.1. Сведения о Заказчике оценки	18
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе.....	18
5.3. Сведения о независимости.....	19
6. Общая информация	21
6.1. Основание для проведения оценки.....	21
6.2. Цель оценки	21
6.3. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	21
6.4. Дата оценки и дата осмотра	21
6.5. Дата составления и порядковый номер отчета.....	21
6.6. Период определения стоимости.....	21
6.7. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекты оценки ..	21
6.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения.....	26
6.9. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	28
7. Описание процесса оценки	29
7.1. Используемые термины и определения.....	29
7.2. Описание процесса оценки	29
8. Описание Объектов оценки.....	32
8.1. Описание местоположения объектов оценки	32
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки	35
8.3. Информация о текущем использовании Объектов оценки.....	45
8.4. Позиционирование объектов оценки.....	45
8.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.....	46
9. Анализ рынка Объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	47
9.1. Макроэкономическая ситуация в России.	47
9.2. Социально-экономическое положение Ленинградской области.....	52
9.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт- петербурга.....	55
9.4. Обзор рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-петербурга.....	70
10. Основные принципы оценки.....	87
11. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	89
12. Выбор подходов к оценке	92

12.1. Выбор подходов и методов оценки для определения справедливой стоимости объектов оценки №№ 1-14	93
12.2. Выбор подходов для определения справедливой стоимости объектов оценки №№ 15-19	95
13. Определение справедливой стоимости объектов оценки	97
13.1. Расчет стоимости сравнительным подходом объектов оценки №№ 1-14.....	97
13.2. Расчет стоимости сравнительным подходом объектов оценки №№ 15-19	110
13.3. Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объектов оценки.....	120
14. Заявление о соответствии	127
15. Список использованной литературы	130
16. Приложения.....	131
16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	131
16.1. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	141
16.1. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	148

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости недвижимого имущества в составе:

1. Нежилое помещение, общей площадью 118,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2338;
2. Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2340;
3. Нежилое помещение, общей площадью 132,9 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2341;
4. Нежилое помещение, общей площадью 81,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н;
5. Нежилое помещение, общей площадью 133,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н;
6. Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н;
7. Нежилое помещение, общей площадью 129,0 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н;
8. Нежилое помещение, общей площадью 118,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н;
9. Нежилое помещение, общей площадью 77,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н;
10. Нежилое помещение, общей площадью 118,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н;
11. Нежилое помещение, общей площадью 128,5 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2636;
12. Нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н;
13. Нежилое помещение, общей площадью 82,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н;
14. Нежилое помещение, общей площадью 114,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, пом. 10-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:855;

15. Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:220;
16. Земельный участок, площадью 2 556 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224;
17. Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:234;
18. Земельный участок, площадью 3 276 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:240;
19. Земельный участок, площадью 1 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:241.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 118,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2338	118,7	Не применялся	9 611 902	Не применялся
2	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2340	133,4	Не применялся	10 802 256	Не применялся
3	Нежилое помещение, общей площадью 132,9 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2341	132,9	Не применялся	10 761 768	Не применялся
4	Нежилое помещение, общей площадью 81,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н	81,7	Не применялся	7 621 342	Не применялся
5	Нежилое помещение, общей площадью 133,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н	133,3	Не применялся	10 794 158	Не применялся
6	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н	133,4	Не применялся	10 802 256	Не применялся
7	Нежилое помещение, общей площадью 129,0	129	Не	10 445 959	Не

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н		применялся		применялся
8	Нежилое помещение, общей площадью 118,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н	118,1	Не применялся	9 563 316	Не применялся
9	Нежилое помещение, общей площадью 77,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н	77,4	Не применялся	7 220 219	Не применялся
10	Нежилое помещение, общей площадью 118,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н	118,4	Не применялся	9 587 609	Не применялся
11	Нежилое помещение, общей площадью 128,5 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2636	128,5	Не применялся	10 405 471	Не применялся
12	Нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н	133,6	Не применялся	10 818 451	Не применялся
13	Нежилое помещение, общей площадью 82,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н	82,1	Не применялся	7 658 656	Не применялся
14	Нежилое помещение, общей площадью 114,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, пом. 10-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:855	114,3	Не применялся	9 255 606	Не применялся
15	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:220	2 555	Не применялся	4 752 993	Не применялся
16	Земельный участок, площадью 2 556 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224	2 556	Не применялся	4 754 853	Не применялся
17	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных	2 555	Не применялся	4 752 993	Не применялся

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:234				
18	Земельный участок, площадью 3 276 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:240	3 276	Не применялся	6 094 249	Не применялся
19	Земельный участок, площадью 1 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:241	1 768	Не применялся	3 288 960	Не применялся

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1 и 3; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, по состоянию на 05 февраля 2021 года составляет:

158 992 000,00

(Сто пятьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто две тысячи) рублей, в том числе

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 118,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2338	118,7	9 612 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2340	133,4	10 802 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 132,9 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2341	132,9	10 762 000
4	Нежилое помещение, общей площадью 81,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н	81,7	7 621 000
5	Нежилое помещение, общей площадью 133,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н	133,3	10 794 000
6	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н	133,4	10 802 000

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
7	Нежилое помещение, общей площадью 129,0 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н	129	10 446 000
8	Нежилое помещение, общей площадью 118,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н	118,1	9 563 000
9	Нежилое помещение, общей площадью 77,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н	77,4	7 220 000
10	Нежилое помещение, общей площадью 118,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н	118,4	9 588 000
11	Нежилое помещение, общей площадью 128,5 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2636	128,5	10 405 000
12	Нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н	133,6	10 818 000
13	Нежилое помещение, общей площадью 82,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н	82,1	7 659 000
14	Нежилое помещение, общей площадью 114,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, пом. 10-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:855	114,3	9 256 000
15	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:220	2 555	4 753 000
16	Земельный участок, площадью 2 556 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224	2 556	4 755 000
17	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:234	2 555	4 753 000
18	Земельный участок, площадью 3 276 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:240	3 276	6 094 000
19	Земельный участок, площадью 1 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:241	1 768	3 289 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 05.02.2021

Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение, общей площадью 118,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2338; 2. Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2340; 3. Нежилое помещение, общей площадью 132,9 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2341; 4. Нежилое помещение, общей площадью 81,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н; 5. Нежилое помещение, общей площадью 133,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н; 6. Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н; 7. Нежилое помещение, общей площадью 129,0 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н; 8. Нежилое помещение, общей площадью 118,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н; 9. Нежилое помещение, общей площадью 77,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н; 10. Нежилое помещение, общей площадью 118,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н; 11. Нежилое помещение, общей площадью 128,5 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2636; 12. Нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н; 13. Нежилое помещение, общей площадью 82,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н; 14. Нежилое помещение, общей площадью 114,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Пинерский пр., д. 3, пом. 10-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:855; 15. Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:220; 16. Земельный участок, площадью 2 556 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224; 17. Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224;
---------------	---

	<p>район, Ленинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:234;</p> <p>18. Земельный участок, площадью 3 276 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоквартирными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Ленинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:240;</p> <p>19. Земельный участок, площадью 1 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоквартирными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Ленинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:241;</p>
Имущественные права на объект оценки	Объекты оценки №№ 1-3, 11, 14-19 – право общей долевой собственности; Объекты оценки №№ 4-10, 12-13 – имущественные права, вытекающие из договоров участия в долевом строительстве и актов приема-передачи Объектов долевого участия
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объектов оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 05.02.2021 года
Срок проведения оценки	С 05.02.2021 по 05.02.2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.</p> <p>2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>3. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.</p> <p>4. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.</p> <p>5. В Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</p> <p>6. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</p>

Заказчик: ООО «УК «ДОХОДЪ» «ДУ» ЗПИФ «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» Исполнитель: ООО «РосЭкспертОценка»

Генеральный директор

Подпись:  Борodatова М.В./



Генеральный директор

Подпись:  /Александр С.С./



3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Федерального закона от 29.07.1998г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование стандартов и правил оценочной деятельности СПО Ассоциации «Русское общество оценщиков» обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом данного саморегулируемого общества оценщиков и должен в своей деятельности руководствоваться ее нормативными актами.

Исходя из целей и задач настоящей оценки в рамках данной работы оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» должна быть, определена справедливая стоимость оцениваемого имущества. ФСО № 2 не содержит определения данного вида стоимости. При этом согласно п. 5 ФСО № 2 Оценщик вправе использовать другие виды стоимости, не указанные в федеральных стандартах оценки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международным стандартам оценки.

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) используется в рамках данной оценки, так как содержит понятие справедливой стоимости.

3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости – справедливая. Справедливая стоимость в контексте "Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой

стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) определяется следующим образом:

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

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

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

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО №3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п. 9 ФСО №1, 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.

Согласно п. 24 ФСО №1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.
2. При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:
 - актива или обязательства;
 - основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства;
 - участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.
 - цена.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.
4. Предполагается, что характеристики объектов оценки, предоставленные Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объектов оценки, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

6. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
7. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объектов оценки действительно только на дату проведения 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 его справедливую стоимость. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 05 февраля 2021 г. по 04 августа 2021 г. включительно.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений.
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объектов оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.

5. На объекты оценки №№ 1-3, 11, 14-19 предоставлены правоустанавливающие документы, на данные объекты оформлено право общей долевой собственности в соответствии с действующим на момент оценки законодательством. На объекты оценки №№ 4-10, 12-13 на дату проведения оценки права собственности не оформлены, предоставлены только договора участия в долевом строительстве и акты приема-передачи Объектов долевого участия. При этом, согласно данным Заказчика, на момент проведения оценки по данным объектам пакет документов передан на регистрацию прав собственности в соответствии с существующим порядком регистрации и будет зарегистрирован. На основании этого Оценщик не применял дополнительных корректировок на имущественные права к стоимости объектов оценки №№ 4-10, 12-13 и предполагает его на данной стадии оформления сопоставимым с правом собственности.
6. Обременения объектов оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объектов оценки для целей переоценки объектов оценки, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».
7. Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика отделка и ремонт нежилых помещений после подписания актов приема-передачи Объектов долевого участия не производилась, на дату оценки состояние оцениваемых помещений «без отделки». По данным Заказчика оцениваемые земельные участки на дату оценки не застроены.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»).

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 11 декабря 2002 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, офис 208.

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 г. в реестре за номером 2880. Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 09.04.2015, регистрационный номер 2880-1, Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 17.12.2015, регистрационный номер 2880-2, , Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) 07.09.2020, регистрационный номер 2880-3.

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

Ширяева Ольга Валерьевна – заместитель генерального директора по оценочной деятельности, член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Стаж работы в оценочной деятельности с 2005 г.

Местонахождение оценщика:

191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н.

Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки:

Диплом серии ПП № 883815 от 01.06.2011 г.

– Номер квалификационного аттестата: 017311-1.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

– Номер квалификационного аттестата: 017310-3.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

Организация, выдавшая квалификационный аттестат: Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков бланк № 0003282 от 22.07.2020 г., регистрационный номер 010461, дата включения в реестр от 28.01.2020 г.

Сведения о страховом полисе Оценщика:

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» на сумму 300 000 рублей, договор № 433-121121/20/0325K/776/00001/20-010461 от 04 июня 2020 г., период страхования с 01 июля 2020 г. по 31 декабря 2021 г.

Сведения о трудовом договоре:

Трудовой договор № 2 от 01 февраля 2021 г., заключенный с ООО «РосЭкспертОценка».

Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка».

ИНН 7841394645, КПП 784101001, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., место нахождения: 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. Р/счет 40702810203000415704 в Филиале «Северная Столица» ЗАО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург, К/счет 3010180100000000723, БИК 044030723.

Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0620 PL 000007 от 05 июня 2020 года, период страхования: с 05.06.2020 г. по 04.06.2021г.).

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

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

5.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «РосЭкспертОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «РосЭкспертОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.

Сведения о независимости Оценщика

Настоящим Оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщика за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.

6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года, заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение справедливой стоимости объектов.

6.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Переоценка объектов оценки, входящего в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».

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

6.4. ДАТА ОЦЕНКИ И ДАТА ОСМОТРА

Дата оценки – 05 февраля 2021 г.

Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика отделка и ремонт нежилых помещений после подписания актов приема-передачи Объектов долевого участия не производилась, на дату оценки состояние оцениваемых помещений «без отделки». По данным Заказчика оцениваемые земельные участки на дату оценки не застроены.

Оценка величины справедливой стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

6.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 05 февраля 2021 г. Порядковый номер отчета № 09.

6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 05 февраля 2021 г. по 05 февраля 2021 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 05 февраля 2021 г. по 04 августа 2021 г. включительно).

6.7. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА, ДАННЫЕ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете оценивается право собственности на нежилые помещения и земельные участки.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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.

Оценщик при описании зарегистрированных и оцениваемых прав ориентировался на предоставленную Заказчиком документацию. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки представлено ниже в таблице.

Описание прав объектов оценки приведено согласно предоставленным правоудостоверяющим документам, а также данным сайта www.rosreestr.ru.

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2	Объект оценки № 3	Объект оценки № 4	Объект оценки № 5	Объект оценки № 6
Объект права	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Площадь, кв. м	118,7	133,4	132,9	81,7	133,3	133,4
Кадастровый (или условный) номер	47:14:0504001:2338	47:14:0504001:2340	47:14:0504001:2341	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	В стадии регистрации	В стадии регистрации	В стадии регистрации
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» (согласно договору участия в долевом строительстве)		
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 24.12.2019 г.	Выписка из ЕГРН от 20.12.2019 г.	Выписка из ЕГРН от 23.12.2019 г.	Нет	Нет	Нет
Основание возникновения права	Договор купли-продажи нежилого помещения от 02.12.2019 г.	Договор купли-продажи нежилого помещения от 02.12.2019 г.	Договор купли-продажи нежилого помещения от 02.12.2019 г.	Договор № 22/05-вп1//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп1//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.	Договор № 22/05-вп3//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп3//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.	Договор № 22/05-вп4//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.
Обременения (по данным предоставленных документов и сайта www.rosreestr.ru)	Доверительное управление на срок с 23.12.2019 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2338-47/018/2019-4 от 23.12.2019)	Доверительное управление на срок с 20.12.2019 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2340-47/018/2019-4 от 20.12.2019)	Доверительное управление на срок с 23.12.2019 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2341-47/018/2019-4 от 23.12.2019)	Нет	Нет	Нет
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Имущественные права, вытекающие из договора долевого участия и акта приема-передачи Объекта долевого участия	Имущественные права, вытекающие из договора долевого участия и акта приема-передачи Объекта долевого участия	Имущественные права, вытекающие из договора долевого участия и акта приема-передачи Объекта долевого участия

Таблица 2. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 7	Объект оценки № 8	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10	Объект оценки № 11	Объект оценки № 12
Объект права	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Площадь, кв. м	129	118,1	77,4	118,4	128,5	133,6
Кадастровый (или условный) номер	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	47:14:0504001:2636	Нет данных
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н
Зарегистрированное право	В стадии регистрации	В стадии регистрации	В стадии регистрации	В стадии регистрации	Общая долевая собственность	В стадии регистрации
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (согласно договору участия в долевом строительстве)				Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (согласно договору участия в долевом строительстве)
Правоподтверждающий документ	Нет	Нет	Нет	Нет	Выписка из ЕГРН от 26.02.2020 г.	Нет
Основание возникновения права	Договор № 22/05-вп5//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп5//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.	Договор № 22/05-вп6//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп6//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.	Договор № 22/05-вп7//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп7//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.	Договор № 22/05-вп8//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп8//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп9//Нв7; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-РУ47511103-062К-2017, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области; Акт приема-передачи объекта долевого участия (нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома от 22.05.2018 № 22/05-вп9//Нв7 от 01.10.2019	Договор № 22/05-вп11//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп11//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.
Обременения (по данным предоставленных документов и сайта www.rosreestr.ru)	Нет	Нет	Нет	Нет	Доверительное управление на срок с 25.02.2020 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2336-47/018/2020-2 от 25.02.2020)	Нет
Оцениваемое право	Имущественные права, вытекающие из договора долевого участия и акта приема-передачи Объекта долевого участия	Имущественные права, вытекающие из договора долевого участия и акта приема-передачи Объекта долевого участия	Имущественные права, вытекающие из договора долевого участия и акта приема-передачи Объекта долевого участия	Имущественные права, вытекающие из договора долевого участия и акта приема-передачи Объекта долевого участия	Право общей долевой собственности	Имущественные права, вытекающие из договора долевого участия и акта приема-передачи Объекта долевого участия

Таблица 3. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 13	Объект оценки № 14	Объект оценки № 15	Объект оценки № 16	Объект оценки № 17	Объект оценки № 18	Объект оценки № 19
Объект права	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Площадь, кв. м	82,1	114,3	2 555	2 556	2 555	3 276	1 768
Кадастровый (или условный) номер	Нет данных	47:14:0504001:855	47:14:0504001:220	47:14:0504001:224	47:14:0504001:234	47:14:0504001:240	47:14:0504001:241
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, пом. 10-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье
Зарегистрированное право	В стадии регистрации	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» (согласно договору участия в долевом строительстве)	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЬ - Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев					
Правоподтверждающий документ	Нет	Выписка из ЕГРН от 28.10.2016 г.	Выписка из ЕГРН от 11.11.2016 г.	Выписка из ЕГРН от 11.11.2016 г.	Выписка из ЕГРН от 11.11.2016 г.	Выписка из ЕГРН от 11.11.2016 г.	Выписка из ЕГРН от 11.11.2016 г.
Основание возникновения права	Договор № 22/05-вп13/Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп13/Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 № 10/06-оф5/Нв2; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 № 01/06-оф5/Нв2 от 01.06.2016; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 № 47-РУ47511301-282-2014, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области	Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 № 04/12-2015; Дополнительное соглашение № 1 к договору купли-продажи земельных участков № 04/12-2015 от 14.12.2015 от 14.12.2015; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016	Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 № 04/12-2015; Дополнительное соглашение № 1 к договору купли-продажи земельных участков № 04/12-2015 от 14.12.2015 от 14.12.2015; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016	Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 № 04/12-2015; Дополнительное соглашение № 1 к договору купли-продажи земельных участков № 04/12-2015 от 14.12.2015 от 14.12.2015; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016	Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 № 04/12-2015; Дополнительное соглашение № 1 к договору купли-продажи земельных участков № 04/12-2015 от 14.12.2015 от 14.12.2015; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016	Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 № 04/12-2015; Дополнительное соглашение № 1 к договору купли-продажи земельных участков № 04/12-2015 от 14.12.2015 от 14.12.2015; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016
Обременения (по данным предоставленных документов и сайта www.rosreestr.ru)	Нет	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление сроком с 11.11.2016 по 01.08.2029 (№ 47-47/018-47/018/006/2016-7423/2 от 28.10.2016)	Доверительное управление сроком с 11.11.2016 по 01.08.2029 (№ 47-47/021-47/021/020/2016-6861/1 от 11.11.2016)	Доверительное управление сроком с 11.11.2016 по 01.08.2029 (№ 47-47/021-47/021/020/2016-6852/1 от 11.11.2016)	Доверительное управление сроком с 11.11.2016 по 01.08.2029 (№ 47-47/021-47/021/020/2016-6856/1 от 11.11.2016)	Доверительное управление сроком с 11.11.2016 по 01.08.2029 (№ 47-47/021-47/021/020/2016-6864/1 от 11.11.2016)	Доверительное управление сроком с 11.11.2016 по 01.08.2029 (№ 47-47/021-47/021/020/2016-6869/1 от 11.11.2016)
Оцениваемое право	Имущественные права, вытекающие из договора долевого участия и акта приема-передачи Объекта долевого участия	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности

Обременения объектов оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объектов оценки для целей переоценки объектов оценки, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».

Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

6.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Данные	Источник
Информация от Заказчика	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице); Задание на проведение оценки;
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из ЕГРН от 24.12.2019 г.; Выписка из ЕГРН от 20.12.2019 г.; Выписка из ЕГРН от 23.12.2019 г.; Договор № 22/05-вп1//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп1//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.; Договор № 22/05-вп3//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп3//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.; Договор № 22/05-вп4//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп4//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.; Договор № 22/05-вп5//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп5//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.;

Данные	Источник
	<p>поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Договор № 22/05-вп6//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; - Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп6//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.; - Договор № 22/05-вп7//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; - Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп7//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.; - Договор № 22/05-вп8//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; - Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп8//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.; - Выписка из ЕГРН от 26.02.2020 г.; - Договор № 22/05-вп11//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; - Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп11//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.; - Договор № 22/05-вп13//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, уч. 7, кадастровый номер 47:14:0504001:49 от 22.05.2018 г.; - Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 г. по Договору № 22/05-вп13//Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье от 22.05.2018 г.; - Выписка из ЕГРН от 28.10.2016 г.; - Выписки из ЕГРН на земельные участки от 11.11.2016 г.;
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	<ul style="list-style-type: none"> - сайт Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru), - сайт Центрального Банка Российской Федерации (http://www.cbr.ru)
Обзор социально-экономического положения Ленинградской области	<ul style="list-style-type: none"> - http://petrostat.gks.ru/
Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.ibgroup.ru, - https://www.dp.ru/, - https://spb.arendator.ru/
Обзор рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> - http://www.ibgroup.ru, - http://www.peterland.info, - https://nsp.ru/, - https://www.dp.ru/

Данные	Источник
Рыночная информация	
Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none">– https://realty.yandex.ru/;– http://www.spb.cian.ru/;– https://www.zemvopros.ru/

6.9. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных в настоящем отчете, нет.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», используемым стандартам оценки, и Гражданскому Кодексу РФ.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая к уплате или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методы оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;

Основная задача данного этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объектов и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе проводится идентификация объектов оценки, их осмотр, изучается техническая документация, предоставленная Заказчиком, определяются основные характеристики объектов. Также анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки.

Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок по объектам, аналогичным оцениваемым объектам.

Осуществляется сбор и обработка:

- Правоустанавливающих документов в отношении объектов оценки;
- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

В соответствии с ФСО №1 п.11, 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.

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объектов оценки.

- Согласование (в случаях необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов, с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки, данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объектов оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

- Составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Источники информации: <https://www.ru.wikipedia.org/>, <https://russiaregions.ru/>

Согласно существующему административно-территориальному делению, объекты оценки находятся на территории Ломоносовского района Ленинградской области.



Рисунок 1. Ломоносовский район Ленинградской области

Ломоносовский муниципальный район — муниципальное образование в западной части Ленинградской области. Единственное муниципальное образование в Ленинградской области, место нахождения органов местного самоуправления которого находится в другом субъекте Федерации — в городе Ломоносове, который входит в состав Петродворцового района Санкт-Петербурга.

Граничит:

- на востоке — с городом федерального значения Санкт-Петербургом;
- на юго-востоке — с Гатчинским муниципальным районом;
- на юге — с Волосовским муниципальным районом;
- на юго-западе — с Кингисеппским муниципальным районом;
- на северо-западе — с Сосновоборским городским округом (полуанклав).

С северо-запада территория района омывается водами Финского залива.

Площадь района — 1 919,17 кв.км, что составляет 2,69 % территории области. По этому показателю он занимает предпоследнее место в области (меньше только Сосновоборский городской округ).

Расстояние от административного центра района до Санкт-Петербурга — 40 км

Численность населения по состоянию на 01.01.2020 г. составляет 76,8 тыс. человек¹.

Достопримечательности

Ломоносовский район очень богат на достопримечательности и интересные места. Чаще всего сюда едут не отдыхать на природе (если не считать побережье Финского залива), а осматривать историко-архитектурные достопримечательности, среди которых есть очень значимые и известные. Среди самых популярных можно упомянуть:

- Крепость «Копорье»;
- Дворцово-парковый ансамбль «Ропша»;
- Форт «Красная Горка»;
- Усадьба Ломоносова.

Есть и церкви, некоторые из которых были построены еще в XVII веке, большое количество исторических усадеб. Также есть и природные достопримечательности, среди которых стоит выделить дюны Финского залива, Горовалдайское озеро и валун Русич.

Экономика

На территории района развивается добывающая, пищевая промышленность, машиностроение, заготовка и переработка древесины и др. В последние годы благодаря инвестициям в экономику района, построены и действуют крупные заводы по переработке табачного сырья ООО «Крес Нева», производству табачных изделий ЗАО «Филип Моррис Ижора», упаковке кофе ООО «Крафт Фудс». Район обладает развитой автодорожной сетью, железными дорогами и имеет непосредственный выход к крупным морским и воздушным портам. Это создает благоприятные условия для создания транспортных терминалов и логистических центров. Успешное экономическое развитие позволяет направлять средства на решение социальных вопросов.

Развитая дорожная сеть, близость к портовым комплексам и мегаполису Санкт-Петербургу, наличие промышленных зон способствовало размещению в районе логистических комплексов и транспортных компаний. - логистические терминалы АО «АЛЕРС РУС», ООО «Внештранс-Терминал», ООО «ТЕРМИНАЛ», ООО «РокоНорд», ООО «Инвесткомплекс» - холодильные комплексы ООО «ХОМА» СЛЦ, ООО «Петро-Фриго», ООО «Порт-Холод», ООО «СК Стиль».

Транспорт

Через территорию Ломоносовского муниципального района проходят автомобильные и железные дороги регионального и федерального значения. Региональная дорога общего пользования Р-35 «Петродворец - Кейкино», соединяющая запад и восток района; федеральная дорога общего пользования А-180 «Нарва» Санкт-Петербург – граница с Эстонской Республикой, региональная дорога общего пользования А-121 «Санкт-Петербург – Ручьи», и часть юго-западного контура КАД составляют основу транспортного каркаса территории Ломоносовского муниципального района.

По территории района проходят две железнодорожные ветки Витебского отделения Октябрьской железной дороги Санкт-Петербург Котлы-Усть-Луга и Санкт-Петербург-Гатчина.

¹ <http://petrostat.gks.ru>

Описание локального местоположения объектов оценки

Местоположение объектов оценки отмечено на нижеприведенной картосхеме.



Рисунок 2 Схема расположения объектов оценки

Дислокация оцениваемых объектов

Объекты оценки №№ 1-14 расположены в квартале, ограниченном Красносельским ш., ул. Невская, ул. Адмиралтейская, Питерским пр.

Объекты оценки №№ 15-19 расположены в квартале, ограниченном Красносельским ш., ул. Невская, ул. Кирова, ул. Малая Балтийская.

В ближайшем окружении объектов преобладает жилая и общественно-деловая застройка.

Описание микрорайона

Оцениваемые нежилые помещения расположены на первых этажах домов жилого комплекса «NEWПИТЕР». Объекты оценки №№ 15-19 расположены в соседнем с ЖК квартале. В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на среднем уровне. Ближайшее окружение представлено: Новосельской школой, детским садом, аптеками, продуктовыми магазинами «Магнит», «Семишагофф», продуктовым рынком, Новосельской амбулаторией, физкультурно-спортивным комплексом МО Аннинского городского поселения, спортивным клубом «Джеб», салонами красоты, стоматологией №РеДентал», семейным рестораном «Пенаты», магазином зоотоваров, магазином «Улыбка Радуги».

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительную: остановки общественного транспорта вдоль расположены на удалении 50-160 м от объектов оценки №№ 1-14 и на расстоянии 300-1000 м от объектов оценки №№ 15-19; расстояние до ближайшей станции метрополитена г. Санкт-Петербург «Проспект Ветеранов» около 16 км.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объектов – средняя, транспортных потоков – низкая.

Объекты расположены на удалении 0,5-2 км от развязки КАД Санкт-Петербурга, на расстоянии 250-1000 м от крупной транспортной магистрали – Красносельское ш.

Доступность объектов автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Условия подъезда

Подъезд к объектам оценки №№ 1-14 осуществляется по Питерскому проспекту и Невской улице, к объектам оценки №№ 15-19 – по улице Кирова. Состояние дорожного покрытия в рассматриваемом микрорайоне хорошее. Состояние подъездных путей – хорошее. Условия парковки – хорошие.

8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание земельных участков

Краткая характеристика земельных участков сделана на основании документов и данных, предоставленных Заказчиком, и содержится в таблице, приведенной ниже.

Таблица 4. Описание земельных участков

Показатель	Объект оценки № 15	Объект оценки № 16	Объект оценки № 17
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье
Площадь объекта оценки, кв. м	2 555,00	2 556,00	2 555,00
Кадастровый номер участка	47:14:0504001:220	47:14:0504001:224	47:14:0504001:234
Кадастровая стоимость, руб.	4 965 105,95	4 967 049,24	4 965 105,95
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Функциональная зона согласно Постановлению Правительства Ленинградской области от 22.06.2020 №441 «О внесении изменений Генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области» ²	вид "Ж5" - зона застройки многоэтажными жилыми домами	вид "Ж5" - зона застройки многоэтажными жилыми домами	вид "Ж5" - зона застройки многоэтажными жилыми домами
Территориальная зона согласно Приказу Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27.12.2018 №277 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского Муниципального района Ленинградской области» ³	Ж5 – зона многоэтажной жилой застройки	Ж5 – зона многоэтажной жилой застройки	Ж5 – зона многоэтажной жилой застройки
Разрешенное использование	для застройки многоэтажными домами	для застройки многоэтажными домами	для застройки многоэтажными домами
Топография	участок ровный	участок ровный	участок ровный
Подъездные пути	авто / норм	авто / норм	авто / норм
Благоустроенность	неблагоустроенный	неблагоустроенный	неблагоустроенный
Инженерные сети	коммуникациями не обеспечен	коммуникациями не обеспечен	коммуникациями не обеспечен

² <https://mo-annino.ru/category/moasp/dprogram/general-ny-j-plan-razvitiya-mo-anninskoe-sel-skoe-poselenie/>,
<https://arch.lenobl.ru/ru/dokumenty/dokumenty-territorialnogo-planirovaniya/generalnye-plany-municipalnyh-obrazovaniy/lomonosovskij-municipalnyj-rajon/anninskoe-gorodskoe-poselenie/>

³ <https://lomonosovo.ru/about/gradostroitel'naya-deyatelnost/gradostroitelnoe-zonirovanie/>

Таблица 5. Описание земельных участков

Показатель	Объект оценки № 18	Объект оценки № 19
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье
Площадь объекта оценки, кв. м	3 276,00	1 768,00
Кадастровый номер участка	47:14:0504001:240	47:14:0504001:241
Кадастровая стоимость, руб.	6 366 218,04	2 119 372,32
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Функциональная зона согласно Постановлению Правительства Ленинградской области от 22.06.2020 №441 «О внесении изменений Генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области» ⁴	вид "Ж5" - зона застройки многоэтажными жилыми домами	вид "Ж5" - зона застройки многоэтажными жилыми домами
Территориальная зона согласно Приказу Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27.12.2018 №277 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского Муниципального района Ленинградской области» ⁵	Ж5 – зона многоэтажной жилой застройки	Ж5 – зона многоэтажной жилой застройки
Разрешенное использование	для застройки многоэтажными домами	для застройки многоэтажными домами
Топография	участок ровный	участок ровный
Подъездные пути	авто / норм	авто / норм
Благоустроенность	неблагоустроенный	неблагоустроенный
Инженерные сети	коммуникациями не обеспечен	коммуникациями не обеспечен

Зонирование согласно Генеральному плану

Согласно Генеральному плану муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области (в соответствии с Постановлению Правительства Ленинградской области от 22.06.2020 №441 «О внесении изменений Генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области»), территория, в границах которой расположены оцениваемые земельные участки, по функциональному назначению входит в состав зоны «Ж» - жилые зоны, подзона «Ж5» - зона застройки многоэтажными жилыми домами – зона, предназначенная для размещения жилых домов этажностью 9-12 надземных этажей включительно, предназначенных для размещения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, многоквартирных жилых домов высотой не выше восьми надземных этажей, пригодных для постоянного проживания, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, включая объекты здравоохранения, объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования.

⁴ <https://mo-annino.ru/category/моasp/dprogram/general-ny-j-plan-razvitiya-mo-anninskoe-sel-skoe-poselenie/>,
<https://arch.lenobl.ru/ru/dokumenty/dokumenty-territorialnogo-planirovaniya/generalnye-plany-municipalnyh-obrazovaniy/lomonosovskij-municipalnyj-rajon/anninskoe-gorodskoe-poselenie/>

⁵ <https://lomonosovlo.ru/about/gradostroitel'naya-deyatelnost/gradostroitelnoe-zonirovanie/>

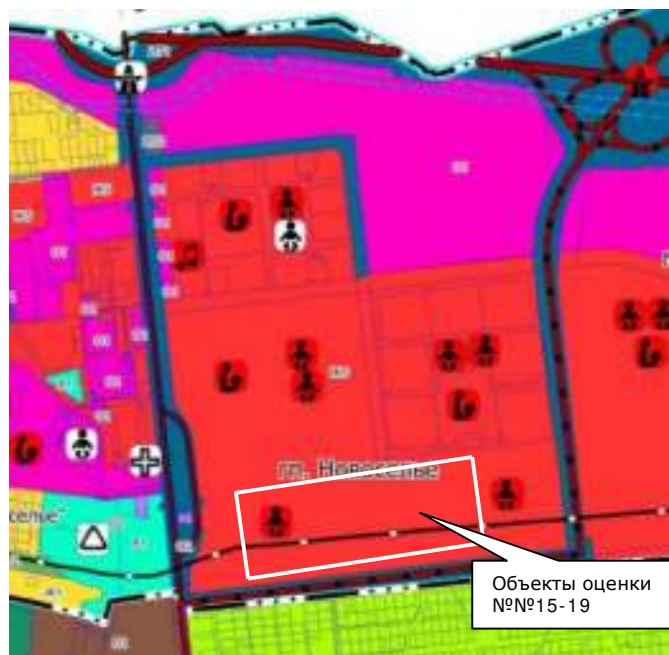


Рисунок 3. Местоположение земельных участков на Генплане

Зонирование согласно правилам землепользования и застройки

В соответствии с Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27.12.2018 №277 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского Муниципального района Ленинградской области» оцениваемые объекты находятся в зоне «Ж» - жилые зоны, подзона «Ж5» - зона многоэтажной жилой застройки – зона предназначена для размещения многоэтажных жилых домов этажностью 9-12 надземных этажей включительно, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, многоквартирных жилых домов высотой не выше восьми надземных этажей, пригодных для постоянного проживания, а также размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

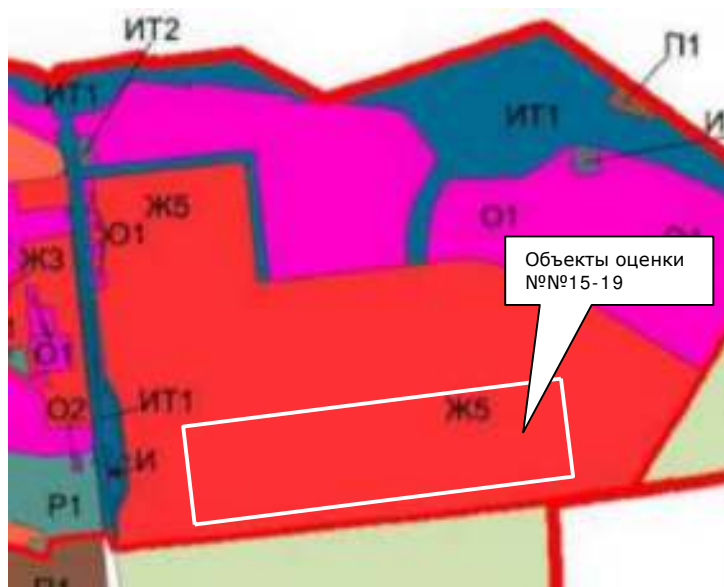


Рисунок 4. Местоположение земельных участков согласно ПЗЗ

Описание нежилых зданий, в которых расположены объекты оценки №№ 1-14

Описание зданий составлено по разрешению на ввод домов⁶ и данным сайта <https://rosreestr.gov.ru/>.

Таблица 6. Описание зданий

Показатель	Характеристика здания объектов оценки №№ 1-3	Характеристика здания объектов оценки №№ 4-13	Характеристика здания объекта оценки № 14
Местоположение	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Питерский пр., д. 5
Номер помещений, расположенных в зданиях	19-Н, 23-Н, 24-Н	1-Н, 6-Н, 7-Н, 10-Н, 11-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н, 24-Н, 28-Н	10-Н
Кадастровый номер здания	47:14:0504001:2267	47:14:0504001:2484	47:14:0504001:571
Название ЖК	ЖК «NEWПИТЕР»	ЖК «NEWПИТЕР»	ЖК «NEWПИТЕР»
Год ввода в эксплуатацию	2019	2019	2015
Материал стен	Смешанные	Смешанные	Кирпичные
Этажность	6	6	8-10
Подземная этажность	нет	нет	нет
Общая площадь здания, кв. м	15 076,3	15 063,4	19 493,4
Кадастровая стоимость, руб.	268 947 623,33	268 717 498,94	347 744 711,9
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое
Состояние ⁷	Отличное	Отличное	Отличное
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

⁶ <https://spbguru.ru/novostroyki/523-newpiter>

⁷ Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: "Оценка недвижимости" А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2003 г.):

«Отличное»- здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

«Нормальное»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

«Удовлетворительное»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«Аварийное» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Непригодное» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:2267
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	10.07.2019
Площадь ОКС'а:	15076,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	268947625,33
Дата внесения стоимости:	10.07.2019
Дата определения стоимости:	10.07.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1
(ОКС) Тип:	Здание (Многоквартирный дом)
(ОКС) Этажность:	8
(ОКС) Материал стен:	Смешанные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2019
Дата обновления информации:	25.02.2020
Форма собственности:	

Рисунок 5. Справочная информация по зданию, в котором расположены объекты оценки №№ 1-3 (<https://rosreestr.ru/>)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:2484
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.11.2019
Площадь ОКС'а:	15063,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	266717498,94
Дата внесения стоимости:	02.12.2019
Дата определения стоимости:	02.12.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1
(ОКС) Тип:	Здание (Многоквартирный дом)
(ОКС) Этажность:	8
(ОКС) Материал стен:	Смешанные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2019
Дата обновления информации:	25.02.2020
Форма собственности:	

Рисунок 6. Справочная информация по зданию, в котором расположены объекты оценки №№ 4-13 (<https://rosreestr.ru/>)

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:571
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.02.2016
Площадь (ОКС):	19493,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	347744711,9
Дата внесения стоимости:	01.02.2016
Дата утверждения стоимости:	01.02.2016
Дата определения стоимости:	01.02.2016
Адрес (местоположение):	Ленинградская область, Поморский район, Аннинское сельское поселение, в. Новосыль, Петровский проспект, д. 5
(ОКС) Тип:	Здание (Многоквартирный дом, Многоквартирный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями)
(ОКС) Этажность:	8-10
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2015
Дата обновления информации:	24.04.2018
Форма собственности:	

Рисунок 7. Справочная информация по зданию, в котором расположены объект оценки № 14 (<https://rosreestr.ru/>)

Описание объектов оценки №№ 1-14

Описания объектов оценки сделаны на основании предоставленных Заказчиком документов.

Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика отделка и ремонт нежилых помещений после подписания актов приема-передачи Объектов долевого участия не производилась, на дату оценки состояние оцениваемых помещений «без отделки».

Таблица 7. Описание объектов оценки №№ 1-14

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Вид объекта	Номер помещения	Занимаемый этаж	Тип входа	Состояние ⁸	Общая площадь, кв. м	Инженерные коммуникации
1	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1	47:14:0504001:2338	Нежилое помещение	19-Н	1	Отдельный	Без отделки	118,7	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
2	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1	47:14:0504001:2340	Нежилое помещение	23-Н	1	Отдельный	Без отделки	133,4	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
3	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1	47:14:0504001:2341	Нежилое помещение	24-Н	1	Отдельный	Без отделки	132,9	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
4	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Нет данных	Нежилое помещение	1-Н	1	Отдельный	Без отделки	81,7	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
5	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Нет данных	Нежилое помещение	6-Н	1	Отдельный	Без отделки	133,3	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
6	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское	Нет данных	Нежилое помещение	7-Н	1	Отдельный	Без отделки	133,4	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

⁸ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (основанная на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

«Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Без отделки» – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Вид объекта	Номер помещения	Занимаемый этаж	Тип входа	Состояние ⁸	Общая площадь, кв. м	Инженерные коммуникации
	поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3								
7	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Нет данных	Нежилое помещение	10-Н	1	Отдельный	Без отделки	129	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
8	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Нет данных	Нежилое помещение	11-Н	1	Отдельный	Без отделки	118,1	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
9	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Нет данных	Нежилое помещение	18-Н	1	Отдельный	Без отделки	77,4	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
10	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Нет данных	Нежилое помещение	19-Н	1	Отдельный	Без отделки	118,4	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
11	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	47:14:0504001:2636	Нежилое помещение	20-Н	1	Отдельный	Без отделки	128,5	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
12	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Нет данных	Нежилое помещение	24-Н	1	Отдельный	Без отделки	133,6	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
13	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	Нет данных	Нежилое помещение	28-Н	1	Отдельный	Без отделки	82,1	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
14	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5	47:14:0504001:855	Нежилое помещение	10-Н	1	Отдельный	Без отделки	114,3	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

Ниже приведены планы объектов оценки №№ 1-14.

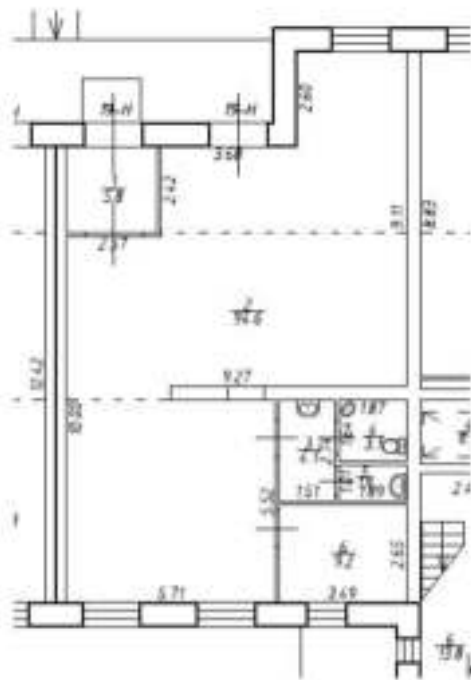


Рисунок 8. План объекта оценки № 1



Рисунок 9. План объекта оценки № 4

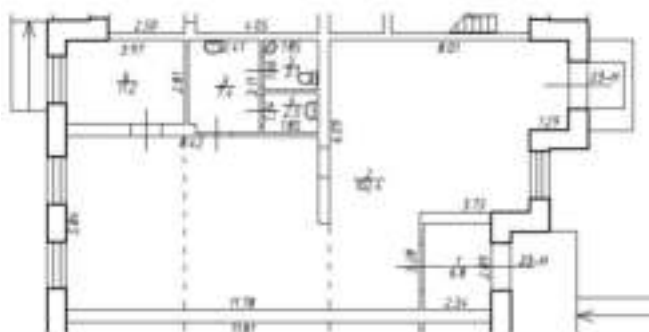


Рисунок 10. План объекта оценки № 2



Рисунок 11. План объекта оценки № 3



Рисунок 12. План объекта оценки № 5



Рисунок 13. План объекта оценки № 6



Рисунок 14. План объекта оценки № 7

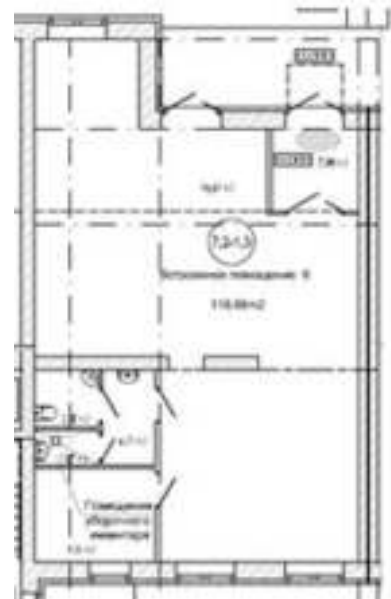


Рисунок 15. План объекта оценки № 8



Рисунок 16. План объекта оценки № 9



Рисунок 17. План объекта оценки № 10



Рисунок 18. План объекта оценки № 11



Рисунок 19. План объекта оценки № 12



Рисунок 20. План объекта оценки № 13



Рисунок 21. План объекта оценки № 14

8.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценки не используются.

8.4. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценщик произвел описание местоположения и состояния объектов оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объектов оценки на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

При определении сектора рынка, к которому относятся объекты оценки №№ 1-14, были учтены следующие факты:

- Объекты оценки расположены в жилых зданиях;
- Объекты расположены на 1 этаже;
- Вход в объекты отдельный;
- Состояние отделки – без отделки;
- Объекты обеспечены всеми необходимыми коммуникациями;
- Текущее использование – не используются.

Учитывая перечисленные выше факторы объекты оценки №№ 1-14 можно позиционировать как коммерческие помещения свободного назначения. При этом, как правило, планировка определяет конечное назначение помещения после проведения отделки: кабинетная планировка предполагает использование помещений под офисное назначение; зальная и смешанная планировка подходит для размещения сферы услуг, торговли, образовательных учреждений, детских садов, фитнес-студий, общепита.

Категория земель оцениваемых земельных участков (объекты оценки №№ 15-19) – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для застройки многоэтажными домами. На дату оценки, оцениваемые земельные участки, не используются и не застроены. Объекты расположены в зоне жилой и общественно-деловой застройки, в активно застраиваемом районе ближайшего пригорода Санкт-Петербурга. Учитывая перечисленные выше факторы объекты оценки №№ 15-19 можно позиционировать как земельные участки под многоэтажное жилищное строительство.

Таким образом, объекты оценки №№ 1-14 можно позиционировать как помещения свободного назначения, объекты-оценки №№ 15-19 – как земельные участки под многоэтажное жилищное строительство.

8.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на величину их справедливую стоимости Оценщиком не обнаружено.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

На справедливую стоимость объектов оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объектов. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение Ленинградской области, анализ рынка коммерческой недвижимости и рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга (объекты оценки расположены в ближайшем пригороде).

Согласно п. 10 ч. V ФСО № 7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости.

Проведенное в разделе 8.4 данного Отчета позиционирование оцениваемых объектов определило, что оцениваемые объекты можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости как помещения свободного назначения (объекты оценки №№ 1-14), как земельные участки под многоэтажное жилищное строительство (объекты-оценки №№ 15-19).

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ.

Источники информации: <http://www.gks.ru>, <http://www.cbr.ru>

Основные показатели социально-экономического положения России в январе-декабре 2020 г. представлены ниже в таблицах.

Таблица 1. Основные показатели развития экономики

Показатель	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	76547,2 ¹⁾	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	11920,6	95,9	101,3

1) Первая оценка.

Показатель	2020 г.	В % к 2019 г.	Справочно 2019 г. в % к 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		95,5 ²⁾	101,0

2) Оценка.

Таблица 2. Основные показатели развития экономики

Показатель	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				Декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	Декабрю 2018 г.	В % к ноябрю 2019 г.
Индекс промышленного производства		97,1		99,8	110,5	103,4	102,6	109,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5396,5	95,1	479,1	98,7	104,1	100,7	98,7	103,6
в том числе железнодорожного транспорта	2544,9	97,8	226,4	103,3	104,0	100,2	97,4	102,6
Оборот розничной торговли, млрд руб.	33555,0	95,9	3547,6	96,4	117,3	101,9	101,8	118,0
Объем платных услуг населению, млрд руб.	8747,0	82,7	833,2	87,5	107,5	100,5	100,9	105,6
Индекс потребительских цен		103,4		104,9	100,8	104,5	103,0	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		97,1		103,6	101,5	102,9	95,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн чел.	4,3 ^{3), 4)}	124,7	4,4 ³⁾	127,6	96,0	94,7	93,9	99,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн чел.	2,4 ^{3), 4)}	В 3,2 р.	2,8 ³⁾	В 4,0 р.	88,5	102,7	99,7	104,1

3) Предварительные данные.

4) В среднем за месяц.

Таблица 3. Основные показатели развития экономики

Показатель	Январь-ноябрь 2020 г.	В % к январю-ноябрю 2019 г.	Ноябрь 2020 г.	В % к		Справочно Январь 2019 г. в % к		
				ноябрю 2019 г.	Октябрю 2020 г.	Январь-ноябрь 2019 г. в % к январю-ноябрю 2018 г.	ноябрь 2019 г. в % к	ноябрю 2018 г. в % к октябрю 2019 г.
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	5693,9	101,5	542,6	97,9	61,0	104,2	106,0	58,2
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ , млрд долларов США	511,0	83,7	52,5	88,9	105,0	97,0	96,0	96,9
в том числе:								
Экспорт товаров	296,2	77,9	29,8	83,1	105,6	94,4	89,0	96,7
Импорт товаров	214,8	93,3	22,7	97,7	104,2	101,7	109,3	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
Номинальная, руб.	49454	105,5	49274	104,6	99,2	107,2	106,3	99,4
Реальная		102,2		100,2	98,5	102,5	102,7	99,1

Производство ВВП

Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 93,0%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 91,5%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январеноябре¹⁾ 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В 2020 г. возведено 9,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 289,2 тыс. жилых домов, из них 51,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 1104,4 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 1053,4 тыс.).

Транспорт

В 2020 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5396,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2544,9 млрд, автомобильного - 271,5 млрд, морского - 42,5 млрд, внутреннего водного - 60,2 млрд, воздушного - 7,1 млрд,

трубопроводного - 2470,2 млрд тонно-километров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2020 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно), в декабре 2020 г. - 95,2% и 4,8% (в декабре 2019 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,9%, непродовольственных товаров - 51,1% (в 2019 г. - 47,9% и 52,1% соответственно), в декабре 2020 г. - 48,3% и 51,7% (в декабре 2019 г. - 48,2% и 51,8% соответственно).

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в ноябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 52,5 млрд долларов США (4045,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 29,8 млрд долларов (2295,6 млрд рублей), импорт - 22,7 млрд долларов (1750,0 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в ноябре 2020 г. сложилось положительное, 7,1 млрд долларов (в ноябре 2019 г. - положительное, 12,6 млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России¹⁾, в ноябре 2020 г. составил 52,0 млрд долларов США. Экспорт составил 30,0 млрд долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 25,5 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд долларов. Импорт составил 22,1 млрд долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 19,8 млрд долларов, из государств-участников СНГ - 2,2 млрд долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в январе-ноябре 2020 г. составил (в фактически действовавших ценах) 46,3 млрд долларов США (3320,6 млрд рублей), в том числе экспорт - 29,6 млрд долларов (2126,4 млрд рублей), импорт - 16,6 млрд долларов (1194,2 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в январе-ноябре 2020 г. сложилось положительное, 13,0 млрд долларов (в январе-ноябре 2019 г. - положительное, 16,5 млрд долларов).

Потребительские цены

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

Прирост потребительских цен на 0,9% и более зафиксирован в 45 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области). В наибольшей степени (на 1,7%) - в Республике Ингушетия и Амурской области в связи с удорожанием продуктов питания в Республике Ингушетия на 3,0% и услуг в Амурской области - на 3,6%. Минимальный прирост потребительских цен отмечен в Новосибирской области - на 0,1%.

В Москве цены за месяц выросли на 0,6%, Санкт-Петербурге - на 1,0% (с начала года - прирост цен составил 3,8% и 4,7% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 104,2% (в декабре 2019 г. - 100,1%, с начала года - 103,1%).

В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5% (в декабре

2019 г. - на 0,7%).

В декабре 2020 г. среди продовольственных товаров более всего выросли цены на яйца куриные. Подорожание отмечено во всех субъектах Российской Федерации, в том числе в 19 субъектах цены увеличились на 1,3-8,9%, в 36 субъектах - на 9,0-16,9%, в 30 субъектах - на 17,0-25,2%.

Прирост цен на отдельные виды плодоовощной продукции составил: на огурцы - 47,5%, помидоры - 26,1%, картофель - 9,6%. Вместе с тем цены на апельсины снизились на 4,4%.

Цены на непродовольственные товары в декабре 2020 г. выросли на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,1%).

В декабре 2020 г. цены на строительные материалы увеличились на 0,9% к ноябрю 2020 года. В частности, стоимость металлочерепицы выросла на 4,0%, плит древесностружечных, ориентированно-стружечных - на 2,9%, досок обрезных - на 1,6%, стекла оконного листового - на 0,9%.

Цены и тарифы на услуги в декабре 2020 г. увеличились на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 17052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце декабря 2020 г. составила 23868,3 рубля и за месяц увеличилась на 0,4% (с начала года - на 3,6%), в Санкт-Петербурге - 18431,1 рубля и за месяц выросла на 0,2% (с начала года - на 4,5%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,5%.

Уровень жизни населения

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,7%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В ноябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого

предпринимательства) в ноябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2019 г., на 32 тыс. человек, или на 0,1%.

В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом в декабре 2020 г. зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 2,8 млн человек, в том числе 1,3 млн человек получали пособие по безработице.

В 2020 г. были зафиксированы 2 забастовки с участием 141 человека. Потери рабочего времени составили 1360 человеко-дней.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 01.12.2020 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 26,3 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 15,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-ноябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-ноябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 46 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 2,4-1,5 раза.

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2020 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации (в январе-ноябре 2019 г. - в 17 субъектах).

В целом по стране отмечается тенденция снижения ожидаемой продолжительности жизни при рождении и снижение суммарного коэффициента рождаемости.

За январь-ноябрь 2020 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 525,3 тыс. человек, или на 14,0% по сравнению с предыдущим годом.

Миграционный прирост населения России сократился на 168,3 тыс. человек, или на 64,9%, что произошло в результате уменьшения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы.

Число прибывших в Российскую Федерацию сократилось на 95,1 тыс. человек, или на 15,2%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 76,6 тыс. человек, или на 13,8%.

Число выбывших за пределы Российской Федерации выросло на 73,2 тыс. человек, или на 20,0%, в том числе в страны государства-участники СНГ - на 56,8 тыс. человек, или на 17,7%.

В январе-ноябре 2020 г. в обмене населением со всеми государствами-участниками СНГ отмечается сокращение миграционного прироста.

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 4,25%, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 21.12.2020 г. (Информация Банка России от 18.12.2020 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

Выводы:

- Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г.

составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%.

- Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.
- Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.
- В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.
- В декабре 2020 г. цены на строительные материалы увеличились на 0,9% к ноябрю 2020 года. В частности, стоимость металлочерепицы выросла на 4,0%, плит древесностружечных, ориентированно-стружечных - на 2,9%, досок обрезных - на 1,6%, стекла оконного листового - на 0,9%.
- Реальные денежные доходы населения, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%.
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%.
- В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 01.12.2020 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 26,3 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 15,9% компенсировал естественную убыль населения.
- Ставка рефинансирования составляет 4,25%, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 21.12.2020 г. (Информация Банка России от 18.12.2020 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–декабре 2020 года по сравнению с январем–декабром 2019 года составил 98,6%, в декабре 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года – 94,9%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе–декабре 2020 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 78,1% промышленности области.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе–декабре 2020 года по предварительным данным составил 85,2 млрд. рублей и по сравнению с уровнем 2019 года увеличился на 0,1% (годом ранее наблюдался рост на 1,0%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 66,6 млрд. рублей (на 1,6% больше).

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–декабре 2020 года составил 202,4 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–декабром 2019 года на 2,8%.

Связь

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–декабре 2020 года составил 2,1 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–декабром 2019 года на 3,9%.

Строительство

По виду деятельности «строительство» в январе–декабре 2020 года объем работ составил 206,8 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–декабрю 2019 года – 82,0%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–декабре 2020 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 517,2 млн. рублей.

В январе–декабре 2020 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 265 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры, отдельные виды которых представлены в таблице.

Ввод в действие жилых домов в январе–декабре 2020 года составил 2375,9 тыс. м², что на 18,9% меньше, чем в январе–декабре 2019 года. Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства – 2014,2 тыс. м², что на 30,6% меньше, чем в январе–декабре 2019 года.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–декабре 2020 года являются Всеволожский район – 1165,8 тыс. м², из которых 34,8% приходится на индивидуальное жилищное строительство, Ломоносовский район – 323,4 тыс. м² – 59,1% ИЖС.

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе–декабре 2020 года составил 574,3 млрд. рублей, что в

сопоставимых ценах на 9,0% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в декабре 2020 года, соответственно, 62,8 млрд. рублей, что (на 8,6% больше).

Оборот розничной торговли в январе–декабре 2020 года составил 480,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,5% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в декабре 2020 года, соответственно, 45,8 млрд. рублей (на 10,2% больше).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе–декабре 2020 года составил 46%, непродовольственных товаров – 54%, что соответствует уровню предыдущего года.

Инвестиции

Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе–сентябре 2020 года составил 402,5 млрд. рублей, в том числе на долгосрочные финансовые вложения приходилось 14,9 млрд. рублей или 3,7%.

Цены

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2020 года по сравнению с ноябрем 2020 года составил 101,6%, с декабрем 2019 года – 104,9%.

Занятость и безработица

В ноябре 2020 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 390 тыс. человек. В структуре работающих 96,4% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,7% и по договорам гражданско-правового характера – 1,9% от общего числа работающих.

К концу декабря 2020 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 32,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 30,2 тыс. человек, в том числе 13,1 тыс. человек получали пособие по безработице.

В декабре 2020 года статус безработного получили 3,6 тыс. человек (на 2,7 тыс. человек или в 4,3 раза больше, чем в декабре 2019 года). Размеры трудоустройства безработных в декабре 2020 года были на 1,3 тыс. человек или в 4,7 раза больше, чем в аналогичном периоде 2019 года, и составили 1,6 тыс. человек.

Уровень жизни населения

Объем денежных доходов населения в январе–сентябре 2020 года сложился в размере 539,8 млрд. рублей, что больше на 2,1%, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в III квартале 2020 года 191,6 млрд. рублей (больше на 1,9%).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2020 года, составила 46563 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2020 года составила 97,0% к уровню октября 2020 года и 97,8% – к уровню ноября 2019 года.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 декабря 2020 года составила 1892,7 тыс. человек (в том числе городское – 1274,3 тыс. человек, сельское – 618,4 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 16,8 тыс. человек или на 0,9%.

Рост численности населения в январе–ноябре 2020 года произошел за счет миграционного прироста. Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 133%.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе–декабре 2020 года по сравнению с январем–декабром 2019 года составил 98,6%, в декабре 2020 года по сравнению с декабрем 2019 года – 94,9%.
- По виду деятельности «строительство» в январе–декабре 2020 года объем работ составил 206,8 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–декабрю 2019 года – 82,0%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2020 года по сравнению с ноябрем 2020 года составил 101,6%, с декабрем 2019 года – 104,9%.
- Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе–сентябре 2020 года составил 402,5 млрд. рублей, в том числе на долгосрочные финансовые вложения приходилось 14,9 млрд. рублей или 3,7%.
- Оборот оптовой торговли в январе–декабре 2020 года составил 574,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,0% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в декабре 2020 года, соответственно, 62,8 млрд. рублей, что (на 8,6% больше).
- По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 декабря 2020 года составила 1892,7 тыс. человек (в том числе городское – 1274,3 тыс. человек, сельское – 618,4 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 16,8 тыс. человек или на 0,9%.
- В декабре 2020 года статус безработного получили 3,6 тыс. человек (на 2,7 тыс. человек или в 4,3 раза больше, чем в декабре 2019 года). Размеры трудоустройства безработных в декабре 2020 года были на 1,3 тыс. человек или в 4,7 раза больше, чем в аналогичном периоде 2019 года, и составили 1,6 тыс. человек.

9.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <https://www.ibgroup.ru>, <https://www.dp.ru/>, <https://spb.arendator.ru/>

Торговая недвижимость⁹

Прирост торговых площадей по итогам четвертого квартала 2020 г. составил 83,2 тыс. кв.м. Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец четвертого квартала 2020 г. составляет ок. 7 212 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 336,34 кв.м на одну тысячу человек).

Летом торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить прошлогодние показатели или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, очевидно, ещё более ухудшил ситуацию. По мнению экспертов,

⁹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_malls.pdf

восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии.



Рисунок 22. Объем предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 8,0% - 9,5%.

Среднегодовая заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90%. Посещаемость торговых центров упала на одну пятую по сравнению с началом года.

Ротация стрит-ритейла на основных торговых коридорах достигла максимума летом, а к сентябрю начала падать. С наименьшими потерями период карантинных мероприятий пережили операторы fashion-стрит-ритейла.

В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов будет зависеть от наличия или отсутствия ограничений в будущем и, в наибольшей степени, от темпов восстановления платёжеспособного спроса населения.



Рисунок 23. Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга

Ставки на торговых объектах сильно не изменились, однако почти везде в данный момент присутствует скидка до 30%.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 910 - 3 410 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 650-700 руб./кв.м в мес. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 109,1-139,1 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 870-1 170 руб./кв.м в мес.

Постепенно снижаются ставки даже на самом дорогом торговом коридоре — участке Невского пр. от Адмиралтейства до пл. Восстания. Уровень арендных ставок главных торговых коридоров на конец четвертого квартала 2020 г. составляет от 5 до 10 тыс. руб./кв.м (год назад ставки достигали 13 тыс. руб./кв.м).



Рисунок 24. Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга

В текущий момент всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку указанные ограничения полностью были сняты во второй половине сентября и вернулись, хоть и в меньшем объёме, в четвёртом квартале 2020 г. Заполняемость торговых центров практически перестала снижаться: арендаторов удалось удержать скидками и рассрочками. Дальше эксперты прогнозируют перераспределение заполняемости в пользу современных торговых центров, а также сохранение тенденции к её незначительному снижению.

В декабре произошла одна сделка по продаже торговой недвижимости: частный инвестор купил ТРК «Silver Dream» на пр. Испытателей, д. 26, корп. 2 (1,6 тыс. кв.м). Экспертная оценка величины сделки: 135-150 млн. руб. (ок. 85-95 тыс. руб./кв.м).

Также произошли две относительно крупные сделки по аренде, в том числе передача 2 тыс. кв.м в ТК «Невский центр» (Невский пр., д. 114-116, 90,9 тыс. кв.м) под магазин сети «Технопарк» (ставки на объекте: 2 200-2 600 тыс. руб./кв.м).

В ноябре-декабре 2020 г. введены два крупных торговых объекта: ТРК «Спутник» (реконструкция здания кинотеатра «Спутник») на ул. Бабушкина, д. 40А: 59,5 тыс. кв.м,

из них 25 тыс. отведены непосредственно под торговлю; КДЦ «Green Park» на ул. Ростовская, д. 20 (Шушары, Славянка): 23,7 тыс. кв.м.

Были заявлены два проекта многофункциональных комплексов, предусматривающих также торговые площади; например: реконструкция территории бывшего завода им. Калинина на Уральской ул. Здесь предполагается общественное пространство на 53 тыс. кв.м, в том числе 33,3 тыс. кв.м торговых площадей.

Тенденции и ожидания рынка торговой недвижимости

Несмотря на то, что в целом интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, этот сегмент рынка коммерческой недвижимости уже на начало 2020 года показывал тенденцию к стагнации. В текущих условиях, по мнению большинства экспертов, он пострадал сильнее остальных. Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров: районные ТК пытаются превратить в общественные центры, подразумевающие большее социальное взаимодействие, включение образовательных и спортивных функций.

Существует и прямо противоположная точка зрения, что из-за пандемии утвердился новый тренд покупательского поведения: теперь покупатели всё больше ходят в торговые центры целенаправленно, за конкретной покупкой, стремясь провести там как можно меньше времени, что резко снижает спонтанный спрос и приводит к снижению и среднего чека посещения торгового центра.

Офисная недвижимость¹⁰

В четвертом квартале 2020 г. на рынке Санкт-Петербурга новых офисных объектов введено не было. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец четвертого квартала 2020 г. составляет ок. 3 802 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 704,36 кв.м на одну тысячу человек).

Чистое поглощение постепенно растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на существующих объектах. По прогнозам по итогам 2020 года поглощение должно составить ок. 100 тыс. кв.м.

Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, с начала 2020 года он вырос почти на 40%. Более половины предложений приходятся на небольшие коворкинги (менее 500 кв.м).

¹⁰ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_1_office.pdf



Рисунок 25. Объем предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 8,0%-9,0%.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец года составляет до 85%, для класса В — 82%.

Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (чуть меньше трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий (также около трети сделок).

Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, объем сделок с офисными площадями не упал: крупные компании продолжают переговорные процессы, а небольшие начали искать более выгодные арендные условия. Средняя площадь сделки — ок. 500 кв.м, наиболее востребованы Центральный и Московский районы.

На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, благодаря более низким ставкам и готовой инфраструктуре на таких объектах. Эксперты предполагают, что в 2021-2022 гг. стоит ожидать бум открытия коворкингов и гибких офисных пространств.



Рисунок 26. Динамика заполняемости **бизнес-центров** Санкт-Петербурга

Средний уровень ставок для бизнес-центров перестал снижаться. На конец четвертого квартала 2020 г. по рынку ставки составляют 1 420-1 620 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 050-1 250 руб. за кв.м для класса В и В+. Усилия арендаторов в настоящее время сосредоточены на пересмотрах действующих договоров, однако многие управляющие не готовы снижать ставки.

Начали расти ставки на рабочие места в коворкингах, с начала года рост составил около 10%. При этом разброс цен велик: от 4,5 до 30 тыс. руб. за место в месяц в зависимости от уровня предоставляемых услуг.

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета 2020 г. Причём цены сразу же скользнули вниз к новому равновесному уровню. К концу году это снижение почти прекратилось. Уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,7-111,7 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 720-820 руб./кв.м в мес.



Рисунок 27. Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга

В начале 2020 года рынок офисной недвижимости был наиболее активным из всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. На фоне общего падения рынка недвижимости в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, но не только, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости сохранил некоторую активность. После снятия основных ограничений начала появляться информация о новых проектах офисных объектов, причём по активности инвесторов данный сектор к концу лета приближался к «доковидному» уровню, однако осенью показатели снова снизились, хоть и не так сильно, как во втором квартале 2020 г.

Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в четвертом квартале 2020 г. состоялось рекордное число относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости за 2020 год: девять сделок. Самая значительная — продажа БЦ «Сампсониевский» на Б. Сампсониевском пр., д. 32 (класс В, 41,6 тыс. кв.м) за 1,04 млрд. руб. (ок. 25 тыс. руб./кв.м).

Состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости. В том числе аренда 3 тыс. кв.м в БЦ «Leader Tower» (класс А, 49 тыс. кв.м) на пл. Конституции, д. 3, корп. 2. Ставки на объекте от 1 000 до 1 900 руб./кв.м в мес.

Новых офисных объектов введено не было.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ «Монблан» (Б. Сампсониевский, 44; класс А; 5,9 тыс. кв.м)	октябрь	«Ирда Вуд»	Аукцион РАД: 591,4 млн руб. (ок. 88,7 тыс. руб./кв.м)
БЦ «Трибл» (Б. Сампсониевский, 42; класс В; 1,38 тыс. кв.м)	ноябрь	частный инвестор	Экспертная оценка: 125-135 млн руб. (ок. 80-85 тыс. руб./кв.м)
Здание офисного назначения (ул. Марата, 92; класс В; 2,56 тыс. кв.м)	ноябрь	девелопер	Экспертная оценка: 200-230 млн руб. (ок. 80-90 тыс. руб./кв.м)
Помещение офисного назначения в пансионате регионального значения «Дом Г.Н. Гансве» (М. Конституция ул., 16/18; класс А; 5,3 тыс. кв.м)	ноябрь	«Тарпей» (А. Рашин)	800 млн руб. (152,8 тыс. руб./кв.м)
БЦ «Сампсониевский» (Б. Сампсониевский пр., 32; класс В; 41,6 тыс. кв.м)	ноябрь	«Статус»	1,04 млрд руб. (25 тыс. руб./кв.м)
2,5 тыс. кв.м в офисном здании (особняк Серебряковой, наб. Кутузова, 22 / Галерная ул., 2; класс В; 2,2 тыс. кв.м)	ноябрь	«Европейский университет в Санкт-Петербурге»	Аукцион РАД: 250 млн руб. (100 тыс. руб./кв.м)
Комплекс зданий фабрики «Свитон» (Б. Пушкарская ул., 10; 15 тыс. кв.м) под ОДЗ	декабрь	«Тинькофф»	Экспертная оценка: 600-675 млн руб. (40-45 тыс. руб./кв.м)
Бизнес-центр (Галерная ул., 20; класс С; 11,6 тыс. кв.м) с возможной реконструкцией под административные нужды	декабрь	«Евросеть»	Экспертная оценка: 1 млрд руб. (ок. 86 тыс. руб./кв.м)
Здание (Помещенная пл., 2; 7,3 тыс. кв.м, участок — 3,37 тыс. кв.м); объект культурного наследия в разрушенном состоянии	декабрь	«Ланселот»	Аукцион: 1,15 млрд руб. (153,3 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
3 тыс. кв.м в БЦ «Leader Tower» (пл. Конституция, 3, к. 2; класс А; 49 тыс. кв.м)	октябрь	«Яндекс AD»	Ставки на объекте: 1000-1900 руб./кв.м в мес.
0,8 тыс. кв.м в БЦ «Мандарин» (12-я линия В.О., 3, к. 10; класс В; 30 тыс. кв.м)	декабрь	«Moscow Telecom Solutions»	Ставки на объекте: от 1200 руб./кв.м в мес.
0,32 тыс. кв.м в БЦ «Премьер Лайт» (Литейский пр., 126, с. 1; класс В; 18 тыс. кв.м)	декабрь	«Юрия»	Ставки на объекте: 1250-1500 руб./кв.м в мес.

Рисунок 28. Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 4 квартале 2020 г.

В октябре и декабре 2020 г. появилась информация о четырёх проектах офисных или многофункциональных объектов. Например, МФК на углу Богатырского пр. и пр. Испытателей, где на участке в 15 тыс. кв.м предполагается строительство здания площадью 120 тыс. кв.м, в том числе 50 тыс. кв.м запланировано под бизнес-центр. Проект отличается необычным архитектурным решением в стиле супрематизма.

Также представлен проект реконструкции здания телецентра на ул. Чапыгина, д. 6. Проект предполагает организацию многофункционального крытого пространства, в том числе офисов и коворкинга. Предполагаемый размер инвестиций — 250 млн. евро.

Тенденции и ожидания рынка офисной недвижимости

Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать ряд тенденций российского рынка, следующего в этом за общемировым. Среди тенденций чаще всего называют: гибкий подход к размещению, готовность к реорганизации и оптимизации рабочего пространства; повышенные требования к безопасности сотрудников, к экологичности функционирования здания, к качеству отдыха и энергосбережению.

Также ожидается увеличение числа сделок «build-to-suit» в посткризисный период, быстрое формирование офисных кластеров на периферии города и развитие сегмента коворкингов. Арендаторы всё больше заинтересованы в гибких пространствах, позволяющих трансформировать занимаемые площади. Инвесторы рассматривают проекты по открытию коворкингов в периферийных районах города; например, таким объектом должен стать коворкинг 500 кв.м в квартале «Янила» (в пгт. Янино) в 2022 г.

Восстановление рынка офисной недвижимости ожидается не ранее 2022 г.

Стрит-ритейл и помещения свободного назначения¹¹

По данным JLL, по итогам 3 квартала 2020 года на основных торговых улицах Санкт-Петербурга вакантно 12,9% помещений, что является максимальным показателем за последние 6 лет. Предыдущее рекордное значение было зафиксировано летом, тогда пустовало 11,6% объектов формата стрит-ритейл. При этом на Невском проспекте доля свободных помещений составляет 14,9%.

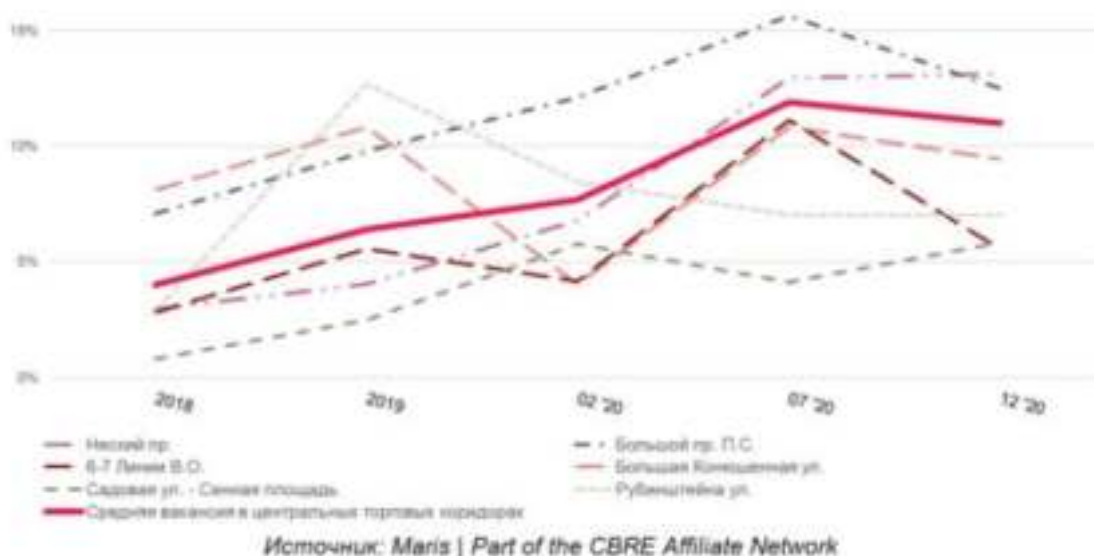


Рисунок 29. Динамика объема вакантных площадей основных торговых коридоров Санкт-Петербурга¹²

С начала 2020 года на главных торговых коридорах Северной столицы закрылось 308 магазинов, кафе и ресторанов. Открылось всего 203 новых заведения, а доля пустующих помещений стабильно растёт.

В случае введения новых ограничений и режима самоизоляции эксперты рынка предполагают, что волна закрытий коснётся общепита и специфического стрит-ритейла.

¹¹ По данным https://www.dp.ru/a/2020/10/05/Antirekord_obnovljen,

https://www.dp.ru/a/2020/09/23/Biznes_shagovoj_dostupnos

¹² <https://spb.arendator.ru/articles/173352-sankt-peterburg-pervye-itogi-pandemii-na-rynke-strit-ritejla/>

Продуктовые магазины и аптеки выживут, а жизнеспособность остальных точек находится под большим вопросом.

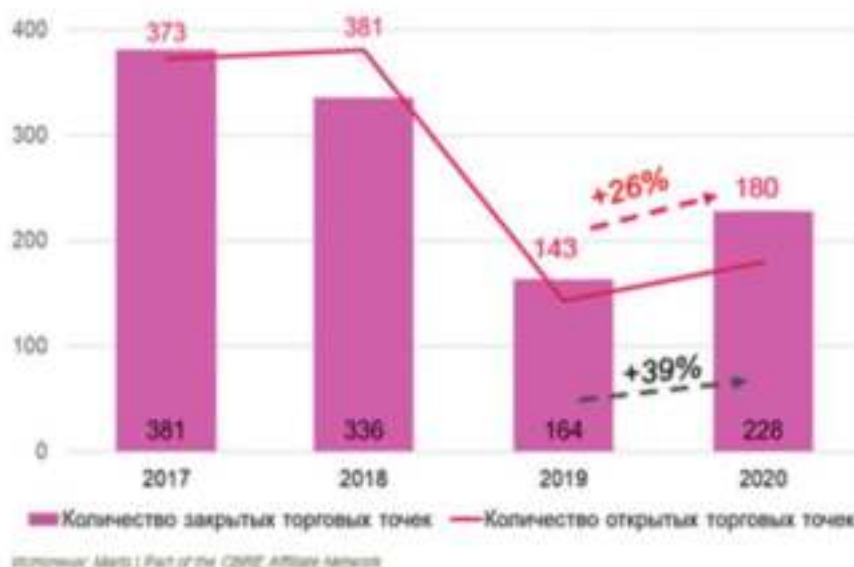


Рисунок 30. Баланс рынка стрит-ритейл. Основные торговые коридоры¹³

Сложившаяся на рынке ситуация приводит к снижению средних ставок аренды помещений. По данным Colliers International, ставки аренды на Невском проспекте на конец 2020 г. составляют 6–18 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. Но со 2 квартала 2019 года уже произошло снижение нижней границы ставок с 7 тыс. до 6 тыс. рублей. Более того, по некоторым объектам нижняя граница предложения помещений на первом этаже на Невском проспекте опустилась до 5 тыс. С Невского ушли те, кто больше всех пострадал, или те, кто планировал сменить локацию, но не мог решиться на это каким-то причинам.

Наиболее уязвимыми оказались помещения менее 100 кв. м (71% в общем объеме закрытий общепита). Всё дело в том, что именно в сегменте общественного питания ограничительные меры оказались длительными. Плюс к этому — отсутствие как внутреннего, так и внешнего туристического потока.

При этом, ряд экспертов полагают, что опыт, который приобрели участники рынка — как собственники, так и арендаторы за время первой волны пандемии, — поможет им сохранить текущие позиции. Они уже отработали скидки на время закрытия точек, варианты сохранения персонала, перевода на «удалёнку» и так далее. Собственники вряд ли будут повторять печальный опыт расставания с арендаторами. Первая волна показала, что рынок активно возвращается в своё русло. После снятия ограничений он достаточно быстро восстановился с точки зрения посещаемости заведений в стрит-ритейле. Кафе и магазины во встроенных помещениях в принципе быстрее восстанавливались, поскольку не предполагают большого скопления людей и позволяют реализовать индивидуальный подход к обеспечению безопасности.

Стрит-ритейл в жилых комплексах в спальнях районах

Встроенные коммерческие помещения сегодня являются неотъемлемой частью многих возводимых жилых комплексов — особенно в проектах квартальной застройки и комплексного освоения территорий. Именно там в пределах шаговой доступности наличие

¹³ https://spb.arendator.ru/articles/173352-sankt-peterburg_pervye_itogi_pandemii_na_rynke_strit-ritejla/

продуктового магазина, кабинета врача общей практики и предприятий сферы услуг особенно востребовано жителями.

Площадь, которая отводится в домах под коммерцию, зависит от места расположения жилого комплекса, то есть от возможного потока потенциальных покупателей и посетителей. Коммерческие помещения в новостройках массового сегмента сегодня занимают 3–10% от реализуемой площади объекта. Чаще всего под коммерцию отводятся помещения на первых этажах, выходящие на автомагистрали или на улицы с активным пешеходным трафиком. Если дом расположен в локации с большим трафиком потенциальных клиентов, на первой линии, то коммерческие помещения могут занимать несколько этажей и до 10% от общей площади жилого корпуса.

Инфраструктурное наполнение каждого конкретного проекта во многом зависит и от локации, и от класса жилья. Хотя в целом набор арендаторов на застройку повторяется — в первую очередь это продуктовый магазин, аптека, салон красоты и кабинет врача общей практики, в объектах комфорт- и бизнес-класса премиальный фитнес-клуб предпочтительнее продуктового дискаунтера. Также внутри жилых комплексов наиболее востребованы, как правило, кафе и кофейни-кондитерские, а также медицинские компании, центры развития ребенка.

Одним из следствий пандемии стало заметное развитие онлайн-сервисов, поэтому сегодня особенно перспективными выглядят площади до 50–80 кв. м, которые подойдут под пункты выдачи интернет-магазинов. Стоит отметить, что во встроенно-пристроенных помещениях могут располагаться также и социальные объекты, что особенно актуально для активно развивающихся молодых районов. Например, в декабре 2020 г. на Заречной улице в «Северной долине» было открыто педиатрическое отделение детской городской поликлиники. Оно разместилось в трехэтажном помещении общей площадью около 700 кв. м, к отделению будет прикреплено до 10 тыс. человек. При этом в «Северной долине» будут построены и другие медицинские учреждения.

Появляются и новые форматы. Например, в планах компании «Ленстройтрест» — создать небольшие коворкинги в жилых домах, рассчитанные на местных жителей. Идея зародилась еще до пандемии, но сложившаяся ситуация подтолкнула нас к реализации проекта. Для жителей это возможность не тратить время на дорогу до работы, а, находясь рядом с домом, гибко планировать свой рабочий день и иметь доступ к рабочему пространству в любое время. Сегодня в Петербурге коворкинги расположены преимущественно в центральных районах, открытие их в более удалённых районах и ближайших пригородах улучшит качество местной инфраструктуры и повысит комфорт проживания.

У застройщика есть несколько вариантов использования уже построенных коммерческих помещений. Самый простой — продать. По оценкам КЦ «Петербургская недвижимость», средняя стоимость коммерческого помещения в городе сейчас составляет около 200 тыс. рублей за 1 кв. м. При этом в «топовых» локациях цена зачастую превышает 300 тыс. рублей. Наибольшее увеличение ставок в новостройках происходит по мере заселения очередней и готовности транспортной инфраструктуры.

Во время пандемии не было зафиксировано падения спроса на помещения для бизнеса в жилых комплексах. Напротив, за 8 месяцев 2020 года объём продаж коммерческой недвижимости увеличился на 19% по сравнению с прошлым годом. Наибольшим спросом в это время пользовались помещения площадью 400–600 кв. м, рассчитанные на продуктовые магазины. Во время самоизоляции именно такая недвижимость принесла

владельцам колоссальную прибыль. Особенно высокий доход получали инвесторы, которые заключили с арендаторами договоры, предполагающие получение процентов с оборота.

Цена объектов формируется, исходя из местоположения: если дом расположен в районе со сложившейся инфраструктурой и обладает высокой проходимостью, то и спрос на коммерческие помещения в нём отличный. Так, стабильно высокий уровень интереса инвесторов вызывает строящийся жилой комплекс «Новое Купчино» на Малой Бухарестской улице — здесь по проекту на 140 тыс. кв. м жилой площади приходится около 14 тыс. кв. м встроенных помещений при стоимости квадратного метра коммерческих помещений от 120 тыс. рублей. В кварталах комфорт-класса NEWПИТЕР и «Капитал» квадратный метр стоит в среднем 110 тыс. рублей, а в доме бизнес-класса «Сосновка» у станции метро «Удельная» — 160 тыс. рублей.

В объектах ГК «КВС» в Ленинградской области квадратный метр коммерческой недвижимости приобретают в среднем за 92,3 тыс. рублей. В Петербурге — за 175,4 тыс. рублей.

Также инвесторы проявляют повышенный интерес к крупным проектам холдинга Setl Group, в которых будет жить большое число людей, а значит, всегда будет спрос на товары первой необходимости, среди таких проектов — ЖК «Чистое небо» в Приморском районе и «Солнечный город» — в Красносельском.

Наблюдается растущий интерес к коммерческой недвижимости и у частных инвесторов. Их доля в структуре спроса составляет 10–15%. Как правило, они выбирают помещения мелкой «нарезки» — от 25 до 50 кв. м, в дальнейшем их можно сдавать под небольшие магазины или пекарни. Но наиболее рентабельны площади 50–70 кв. м. Стоимость коммерции в голландском квартале «Янила» при 100%-ной оплате составляет от 145 тыс. до 190 тыс. рублей.

С точки зрения девелоперов у продажи коммерческих помещений есть своя специфика. Если девелопер не сдаёт в аренду, а продаёт построенные коммерческие помещения, то он практически не может влиять на то, как в будущем будет развиваться коммерческая инфраструктура жилого комплекса, насколько она будет соответствовать запросам жителей. Ведь помещения могут перепродаваться, и со временем карта района претерпит значительные изменения.

Поэтому многие застройщики предпочитают сами управлять построенными ими помещениями.

Получается, что для гармоничного, контролируемого развития новых жилых кварталов фактически требуется единый оператор.

В связи с этим коммерческие помещения, построенные в ЖК «Северная долина» и «Юнтолово», не продаются, а предлагаются в аренду. В «Главстрой Санкт-Петербург» планируют самостоятельно подбирать арендаторов, сохраняя за собой право собственности на помещения, что позволит полноценно и долгосрочно влиять на развитие коммерческой инфраструктуры жилых комплексов, и жители будут ещё лучше обеспечены всеми необходимыми товарами и услугами. Для застройщика это также интересно в плане формирования постоянного дохода от сдачи площадей в аренду.

В рамках новой концепции потенциальным арендаторам предложили 29 помещений, расположенных на территории «Юнтолово» и 20-го квартала «Северной долины»,

площадью от 67 до 2500 кв. м. Это как встроенные помещения на первых этажах домов, так и отдельные трёхэтажные здания.

У ГК «КВС» также есть собственная компания, которая занимается эксплуатацией помещений для бизнеса. Например, в принадлежащих компании помещениях в ЖК «Ясно.Янино» располагаются медицинский центр, обслуживающий пациентов по ОМС, а также детский центр. В ЖК «Новое Сертолово» застройщик владеет коммерческой недвижимостью, которую арендует продуктовый ретейлер.

В жилые комплексы, которые пока заселены не полностью, бизнес приходит неактивно. Но жители, заехавшие в квартал первыми, нуждаются хотя бы в минимальном наборе инфраструктуры — супермаркете, пекарне, салоне красоты. Поэтому некоторые застройщики для желающих открыть бизнес в только заселяющемся жилом комплексе или доме, оказывают поддержку в части всех необходимых согласований, а также предлагаем довольно продолжительные арендные каникулы.

Как и цена при продаже, арендные ставки во многом зависят от локации объекта. В жилом квартале комфорткласса NEWПИТЕР на юго-западной границе Петербурга они относительно невелики — от 850 рублей за 1 кв. м. Стоимость аренды постепенно увеличивается пропорционально росту количества жителей комплекса и развития локации. Ставки по аренде через 1,5–2 года после заселения могут стать выше на 30%. А вот в уже почти завершённом жилом комплексе «Капитал» в Кудрово арендные ставки на конец 2020 г. находятся на уровне 1000–2500 руб./кв. м.

Пандемия несколько снизила арендные ставки, потому что на рынке оказалось больше, чем обычно, свободных помещений.

Эпидемия коронавируса также повлияла на магазины и услуги у дома, но весьма неравномерно. Далеко не все сегменты пострадали от карантина. Снижения спроса со стороны покупателей пока не было, напротив, с июня 2020 г. наблюдался рост спроса на встроенные коммерческие помещения. Что касается арендаторов, в 2020 году действительно закрылось больше коммерческих объектов, чем в предыдущие годы. Наиболее пострадавшие сегменты: одежда и обувь (30% от всех закрывшихся), салоны красоты, общественное питание. Но ряд арендаторов чувствуют себя достаточно уверенно.

Ниже приведены примеры предложений по продаже встроенных помещений свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

Таблица 8. Примеры предложений по продаже встроенных помещений

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Удельный показатель стоимости, руб. / кв. м	Источник информации
1	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Адмиралтейская, 1	133,40	14 674 000	110 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/249583338/
2	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 11	95,2	10 472 000	110 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/247919128/
3	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 1	69,60	8 910 000	128 017	https://spb.cian.ru/sale/commercial/246855828/
4	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Адмиралтейская, 3	118,10	11 810 000	100 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/249583351/
5	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ш. Красносельское, 6	96,00	10 506 000	109 438	https://spb.cian.ru/sale/commercial/249583354/
6	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье	133,50	12 682 500	95 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/249583346/

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Удельный показатель стоимости, руб. / кв. м	Источник информации
	поселок, ул. Адмиралтейская, 1				
7	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Адмиралтейская, 3	133,40	13 340 000	100 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/249583340/
8	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 5	95,60	8 126 000	85 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/246598178/
9	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Адмиралтейская, 1	128,80	12 880 000	100 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/249583345/
10	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 11	116,90	11 105 500	95 000	https://realty.yandex.ru/offer/5204749155263010045/

Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области находится в диапазоне от 85 000 до 128 017 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.

Ценообразующие факторы

При продаже и аренде встроенных помещений офисного, торгового и свободного назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение (расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, характера окружающей застройки, уровень пешеходных и транспортных потоков);
- Тип входа (отдельный с улицы, общий с улицы, отдельный со двора, общий со двора, через проходную);
- Этаж (наиболее востребованы помещения на первом этаже, далее по мере снижения спроса следуют помещения на 2 этаже и выше, наименее востребованы помещения в цоколе и подвале);
- Общая площадь (как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная стоимость (действует так называемая «скидка на опт»));
- Состояние (внутренняя отделка и техническое состояние: отличное, нормальное, неудовлетворительное, требуется ремонт);
- Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация).

В зависимости от выборки объектов-аналогов и вида сделки доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 9 Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость и арендную ставку помещений офисного, торгового и свободного назначения

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,50
Состояние	0,10-0,30
Общая площадь	0,05-0,35
Этаж	0,05-0,30
Тип входа	0,05-0,35
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,30

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

Скидка на торг

По данным справочника оценщика недвижимости 2018 г.¹⁴, скидка на торг для недвижимости офисного, торгового и свободного назначения при продаже находится в диапазоне 6,2- 14,5%, при сдаче в аренду находится в диапазоне 5,1 – 13,2 %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,0%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Рисунок 31. Значение скидки на торг на активном рынке

Операционные расходы

Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Основные составляющие операционных расходов для встроенных помещений:

- страхование имущества (страхование ответственности арендатора перед третьими лицами, налог на имущество);
- отчисления на капитальный ремонт и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов отдельно не прописывается.

Платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), как правило, оплачиваются арендатором дополнительно.

¹⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Согласно статье Вольновой, размер платы за коммунальные услуги составляет 8% от арендной ставки¹⁵.

Выводы:

- Прирост торговых площадей по итогам четвертого квартала 2020 г. составил 83,2 тыс. кв.м.
- Летом торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить прошлогодние показатели или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, очевидно, ещё более ухудшил ситуацию. По мнению экспертов, восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии.
- Среднегодовая заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90%. Посещаемость торговых центров упала на одну пятую по сравнению с началом года.
- В текущий момент всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку указанные ограничения полностью были сняты во второй половине сентября и вернулись, хоть и в меньшем объёме, в четвёртом квартале 2020 г. Заполняемость торговых центров практически перестала снижаться: арендаторов удалось удержать скидками и рассрочками.
- В декабре произошла одна сделка по продаже торговой недвижимости: частный инвестор купил ТРК «Silver Dream» на пр. Испытателей, д. 26, корп. 2 (1,6 тыс. кв.м). Экспертная оценка величины сделки: 135-150 млн. руб. (ок. 85-95 тыс. руб./кв.м).
- В четвертом квартале 2020 г. на рынке Санкт-Петербурга новых офисных объектов введено не было. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец четвертого квартала 2020 г. составляет ок. 3 802 тыс. кв.м.
- Чистое поглощение постепенно растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на существующих объектах.
- Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, с начала 2020 года он вырос почти на 40%. Более половины предложений приходятся на небольшие коворкинги (менее 500 кв.м).
- Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец года составляет до 85%, для класса В — 82%.
- Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (чуть меньше трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий (также около трети сделок).
- Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды.

¹⁵ В.А. Вольнова Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода

- Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в четвертом квартале 2020 г. состоялось рекордное число относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости за 2020 год: девять сделок. Самая значительная — продажа БЦ «Сампсониевский» на Б. Сампсониевском пр., д. 32 (класс В, 41,6 тыс. кв.м) за 1,04 млрд. руб. (ок. 25 тыс. руб./кв.м).
- По данным JLL, по итогам 3 квартала 2020 года на основных торговых улицах Санкт-Петербурга вакантно 12,9% помещений, что является максимальным показателем за последние 6 лет. При этом на Невском проспекте доля свободных помещений составляет 14,9%.
- Наиболее уязвимыми оказались помещения менее 100 кв. м (71% в общем объеме закрытий общепита). Всё дело в том, что именно в сегменте общественного питания ограничительные меры оказались длительными. Плюс к этому — отсутствие как внутреннего, так и внешнего туристического потока.
- Во время пандемии не было зафиксировано падения спроса на помещения для бизнеса в жилых комплексах. Напротив, за 8 месяцев 2020 года объем продаж коммерческой недвижимости увеличился на 19% по сравнению с прошлым годом. Наибольшим спросом в это время пользовались помещения площадью 400–600 кв. м, рассчитанные на продуктовые магазины.
- Наблюдается растущий интерес к коммерческой недвижимости и у частных инвесторов. Их доля в структуре спроса составляет 10–15%. Как правило, они выбирают помещения мелкой «нарезки» — от 25 до 50 кв. м, в дальнейшем их можно сдавать под небольшие магазины или пекарни. Но наиболее рентабельны площади 50–70 кв. м.
- В жилые комплексы, которые пока заселены не полностью, бизнес приходит неактивно. Поэтому некоторые застройщики для желающих открыть бизнес в только заселяющемся жилом комплексе или доме, оказывают поддержку в части всех необходимых согласований, а также предлагаем довольно продолжительные арендные каникулы.
- Эпидемия коронавируса также повлияла на магазины и услуги у дома, но весьма неравномерно. Далеко не все сегменты пострадали от карантина. В 2020 году действительно закрылось больше коммерческих объектов, чем в предыдущие годы. Наиболее пострадавшие сегменты: одежда и обувь (30% от всех закрывшихся), салоны красоты, общественное питание. Но ряд арендаторов чувствуют себя достаточно уверенно.
- Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области находится в диапазоне от 85 000 до 128 017 руб./кв. м.
- Скидка на торг для недвижимости офисного, торгового и свободного назначения при продаже находится в диапазоне 6,2- 14,5%, при сдаче в аренду находится в диапазоне 5,1 – 13,2 %.

9.4. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <http://www.ibgroup.ru>, <http://www.peterland.info>, <https://nsp.ru/>, <https://www.dp.ru/>

Рынок земли Санкт-Петербурга и близлежащих районов Ленинградской области

пользуется активным спросом со стороны застройщиков жилья, девелоперов промышленно-складской и прочей коммерческой недвижимости. С ростом города увеличивается и зона охвата его жилыми, промышленными и коммерческими кварталами.

Поскольку рынок земли реагирует медленнее и следует за соответствующими сегментами рынка коммерческой и жилой недвижимости, падение цен на землю началось с запозданием по сравнению с падением на прочих сегментах рынка недвижимости.

Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки для промышленных земельных участков сейчас может составлять от 10% до 20%, для участков общественно-делового назначения — до 15%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на четверть; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2020 года составляет 8390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами.

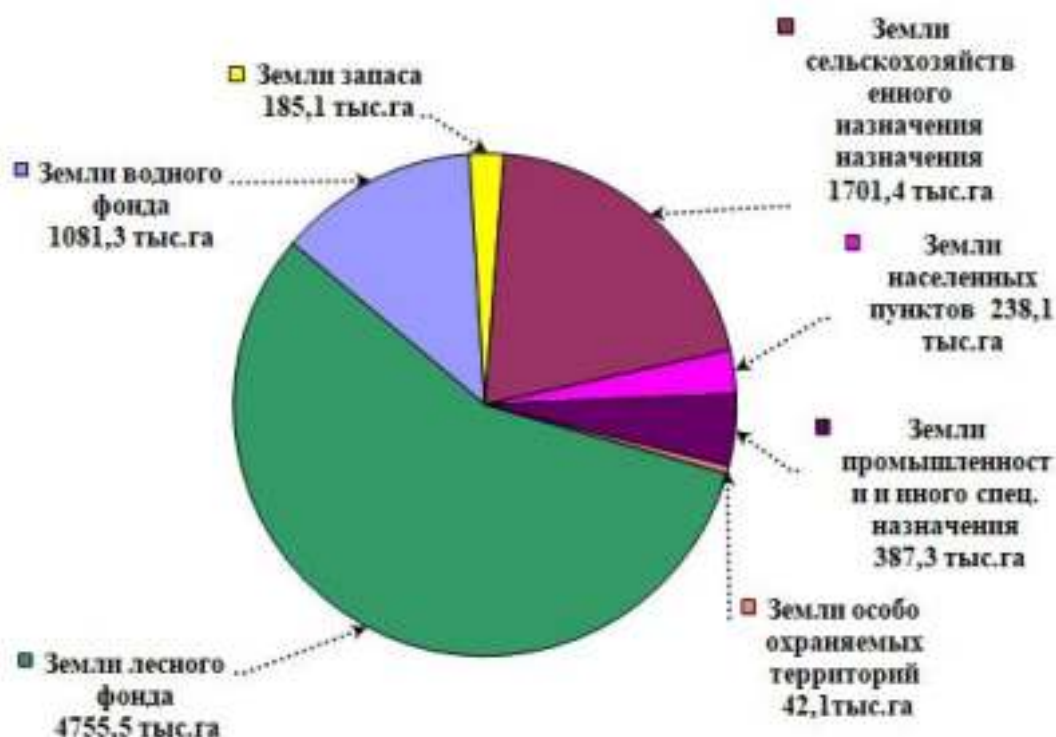


Рисунок 32. Состав земель Ленинградской области

Распределение земельного фонда Ленинградской области по категориям земель представлено в таблице ниже.

Таблица 10. Распределение земель

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2019 г.	на 1 января 2020 г.	2019 г. к 2018 г. (+/-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	1702,0	1701,4	- 0,6
2	Земли населенных пунктов	237,4	238,1	+ 0,7
3	Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	386,6	387,3	+ 0,7
4	Земли особо охраняемых территорий	42,1	42,1	0

5	Земли лесного фонда	4756,3	4755,5	- 0,8
6	Земли водного фонда	1081,3	1081,3	0
7	Земли запаса	185,1	185,1	0
Итого земель в Ленинградской области		8390,8	8390,8	

В структуре земельного фонда Ленинградской области преобладает лесной фонд, на долю которого приходится 56,68% от общей площади, а на долю земель сельскохозяйственного назначения – 20,28 %. На долю земель населенных пунктов приходится 2,84%, из них площадь городов и поселков городского типа составляет 93,8 тыс. га, сельских населенных пунктов – 144,3 тыс. га.

Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения составляют 387,3 тыс. га, из которых наибольшая площадь приходится на земли обороны и безопасности (294,1 тыс. га). Земли водного фонда составляют 1081,3 тыс. га, из них 1006,8 тыс. га составляет зеркало Ладожского и Онежского озер.

В соответствии с действующим земельным законодательством землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

В Ленинградской области площадь земель сельскохозяйственного назначения на 01.01.2020 г. составляет 1701,4 тыс. га. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). Входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

Особенностью земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области является то, что в составе данной категории преобладают лесные земли –848,6 тыс. га (49,88 %), сельскохозяйственные угодья составляют 616 тыс. га (36,21 %). В составе сельскохозяйственных угодий пашня занимает 359 тыс. га (58,28%).

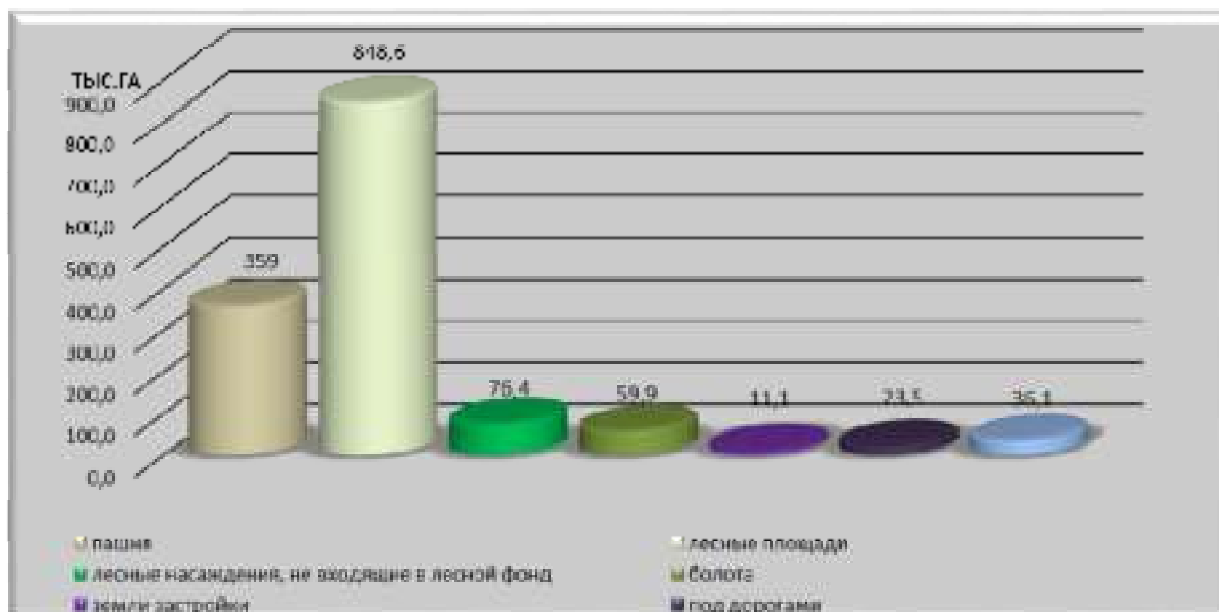


Рисунок 33. Состав земель сельскохозяйственного назначения

Сводные данные по Ленинградской области по составу и распределению земель сельскохозяйственного назначения по угодьям представлены ниже.

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (тыс.га)	В процентах от категории (%)
1	Сельскохозяйственные угодья, в том числе	616	36,2
2	пашня	359	21,1
3	многолетние насаждения	36,4	2,1
4	сенокосы	119,6	7,0
5	пастбища	101	5,9
6	Лесные площади	848,6	49,9
3	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	76,4	4,5
4	Под дорогами	23,5	1,4
5	Земли застройки	11,1	0,7
6	Под водой	36,1	2,1
7	Болота	59,9	3,5
8	Нарушенные земли	2,3	0,1
9	Прочие земли	27,5	1,6
Итого		1 701,4	100

Рисунок 34. Распределение земель по угодьям

Первичный рынок

В Санкт-Петербурге и Ленобласти первичный рынок формируют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность, в аренду за плату или бесплатно, иностранным гражданам и юридическим лицам, а также лицам без гражданства - только за плату. Для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства земельные участки предоставляются только на торгах (конкурсах, аукционах).

Инвестору/застройщику земельные участки предоставляются в долгосрочную аренду целевым назначением или посредством торгов (с предварительным согласованием мест размещения объектов или без него). При этом изыскательские работы и подготовка документации по планировке и межеванию территории осуществляются заблаговременно за счет бюджетных средств.

Что касается первичного рынка, в первом полугодии торгов Фонда имущества по земельным участкам не проводилось. В третьем квартале 2020 г. состоялись трое торгов Фонда Имущества. Максимальный коэффициент превышения составил 19,39 для участка в пос. Солнечное, предоставляемого для целей не связанных со строительством.

В четвёртом квартале 2020 года также состоялись трое торгов Фонда Имущества. Максимальный коэффициент превышения составил 3,28 для участка в пос. Солнечное, предоставляемого для целей, не связанных со строительством. В январе-феврале 2021 года объявлено ещё 11 торгов.

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Назначение помещения	Эксплуатационный класс	Проектная цена, руб.	Фактическая цена, руб.	Дата ввода	Исходные данные	Проектная цена, руб.	Фактическая цена, руб.	Примечание
Здание производственного назначения, цех 1 (здание 4, № 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 222										

Рисунок 35. Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, объявленные и состоявшиеся в 2020 году

Вторичный рынок

В Санкт-Петербурге и Ленобласти вторичный рынок формируют земли, находящиеся в частной собственности граждан (физических лиц) и организаций (юридических лиц). За последние годы сформировался рынок перепродажи прав на участки, предоставленные застройщикам или инвесторам через процедуру инвестиционно-тендерной комиссии.

На вторичном рынке наибольшим спросом пользуются самые привлекательные с точки зрения местоположения и инженерного обеспечения участки под промышленную функцию, в основном на окраинах или за городской чертой. Более того, в настоящая время существует тенденция, когда промышленные пространства все чаще реорганизуют под деловую и жилую функции. Поскольку свободных земель под застройку не столь много, инвесторы обращают внимания на старые промышленные территории, покупая застроенные участки для дальнейшей реновации.

Участков с высоким потенциалом — обеспеченных инженерными коммуникациями и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территория комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

По данным «Knight Frank St Petersburg», объём инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки под строительство жилья в 2020 году составил 56,6 млрд. руб., то есть уменьшился на 42% по сравнению с 2019 годом. При этом спрос на землю под жилищное строительство к концу года вырос семикратно относительно прошлого года.

В первом квартале 2020 г. на вторичном рынке земельных участков произошли две относительно крупные сделки, в том числе продажа участка 9 га в Парголово под производственно-складскую застройку. Сумма сделки составила 103 млн руб. (ок. 1 140 руб./кв.м земли).

Во втором квартале 2020 г. на вторичном рынке земельных участков произошла одна крупная сделка: продажа 5,3 га территории бывшего предприятия «Главснаб» на Лиговском пр., 236, под строительство жилого комплекса.

В июле и сентябре 2020 г. на вторичном рынке земельных участков произошли четыре крупные сделки, все с участками под строительство жилья. Например, продажа 0,3 га на

11-й линии В.О. с проектом строительства ЖК на 14,2 тыс. кв.м. Сумма сделки по экспертной оценке составила 60-80 тыс. руб. за 1 кв.м земли.

В октябре-ноябре 2020 г. на вторичном рынке земельных участков произошли десять крупных сделок, преимущественно с участками под строительство жилья. Например, продажа трёх участков общей площадью 165 тыс. кв.м под жилой микрорайон рядом с ЖК «Шуваловский» на Парашютной ул., д. 61. Экспертная оценка суммы сделки: 1,6-2,0 млрд. руб. (ок. 10-12 тыс. руб./кв.м земли). Также: продажа 7,8 тыс. кв.м под строительство МФК на ул. Красного Курсанта, д. 19 (территория бывшего завода «Навигатор»). Сумма сделки: 720 млн. руб. (ок. 92,3 тыс. руб./кв.м земли).

Стоимость земли на вторичном рынке составляет в среднем, для обеспеченных инженерными коммуникациями, расположенных в черте города участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 360-1 860 руб./кв.м для промышленной и 11 000-12 000 руб./кв.м для общественно-деловой функции. Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов).

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / Арендная ставка
Сделки по продаже			
Участок 9 га (Парголово, тпр. Пригородный, уч. 3, пер. Горского и Бойбергского шоссе) под промышленно-складскую застройку	ноябрь	«Бизнес-центр Звездата, СП»	600 млн руб. (ок. 1340 руб./кв.м земли)
0,89 га (Михайловский пр., 72) под ОДЗ или жилой; на участке расположены 8 зданий АО «ЭКОГЕН» им. В.В. Валуцкого (4,3 тыс. кв.м), в том числе два исторических	ноябрь	«Новый век»	200 млн руб. (ок. 22,7 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 5,3 га, территория бывшего предприятия «Гласный» (Лысковский пр., 238); под 900-110,67 тыс. кв.м с подведенными коммуникациями	ноябрь	«Set Group»	Экспертная оценка: 350-400 млн. руб. (10-12 тыс. руб./кв.м)
0,3 га на 11-й линии В.О., 56, с утвержденным проектом строительства ЖК на 14,2 тыс. кв.м	ноябрь	«Sun Development»	Экспертная оценка: 40-60 тыс. руб./кв.м земли / 180-250 млн руб. за участок
0,3 га на ул. Егорова под жилой площадью до 5 тыс. кв.м	ноябрь	Группа АСР	Тариф «Дом.РФ»: 136 млн руб. (45 тыс. руб./кв.м)
0,3 га на Заставской ул., 30А под ЖК на 8 тыс. кв.м (со сносом существующих учреждений)	ноябрь	ГК «Берестрой»	Экспертная оценка: 40-50 тыс. руб./кв.м земли / 135-150 млн руб. за участок
1,3 га на пр. М. Тараса, 42 под жилой дом (по сносу здания парника)	сентябрь	«Винка»	Экспертная оценка: 17-20 тыс. руб./кв.м земли / 250-300 млн руб. за участок
22 тыс. кв.м бывшей территории завода «Полистрин» на ул. Мамы Фомина, 8, под застройку 300 бизнес-класс: площадью 20 тыс. кв.м, со сносом существующих корпусов	октябрь	ГК «Инвестстрой»	Экспертная оценка: 500-550 млн руб. (17-25 тыс. руб./кв.м земли)
3 участка общей площадью 165 тыс. кв.м (мкр. Именное, рядом с ЖК «Шуваловский» на Парашютной ул., 61) под жилой микрорайон	октябрь	«Специализированный застройщик «Вектор» (ООО Sun Development)	Экспертная оценка: 1,6-2,0 млрд. руб. (ок. 10-12 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 3,1 тыс. кв.м с проектом строительства админ-офиса на 220 номеров (Винская ул., 5, к. 8, А), либо расширение на строительство	ноябрь	ГК «СОН»	Экспертная оценка: 240-265 млн руб. (ок. 80 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 11 тыс. кв.м под строительство жилого комплекса (закрыт между Школьной ул., Самарской ул., Таврической ул. и Кавалергардской ул.)	ноябрь	«Амико Групп»	300 млн руб. (72,7 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 427 тыс. кв.м под строительство многоэтажного жилого (Петровскорайский район, участок «Именное море» №3-2, 100 м от Красносельского шоссе)	ноябрь	ИП (аффилиция с «Урбан Девелопмент» и «Ситили») и «Ситили»	Тариф РНД: 255 млн руб. 2987 руб./кв.м земли)
Участок 26,1 тыс. кв.м под строительство жилого комплекса (Судьяльское шоссе, часть территории 30А «Новосмоленск»)	ноябрь	«Красная степь»	Экспертная оценка: 630-650 млн руб. (10-40 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 7,8 тыс. кв.м под строительство МФК (ул. Красного Курсанта, 19, территория бывшего завода «Навигатор»)	декабрь	Группа «ГСК»	720 млн. руб. (ок. 92,3 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 12,8 тыс. кв.м под строительство ЖК (территория бывшего Текстильной фабрики, квартал между Петровской наб., Казанским пер., ул. Чкалова)	декабрь	«Валтийская империя»	Экспертная оценка: 0,9-1,0 млрд. руб. (70-80 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 13 тыс. кв.м под строительство ЖК (ул. Текной, 3)	декабрь	«Винка»	Экспертная оценка: 450-480 млн руб. (25-27 тыс. руб./кв.м земли)
Участок 140 тыс. кв.м под жилой (бывшая территория завода «Сажалы», бывшая линия 40)	декабрь	ГК «ГСК»	Экспертная оценка 2-2,3 млрд. руб. (15-18 тыс. руб./кв.м земли)

Рисунок 36. Крупные сделки на рынке земли за 2020 г.

Рынок земель под жилищное строительство

На рынке предоставлено ограниченное количество предложений земельных участков под жилищное строительство - 28 объектов.



Рисунок 37. Территориальное распределение предложений земельных участков под жилищное строительство¹⁶

Рынок земель промышленного назначения

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков промышленного назначения - 227 объектов.

¹⁶ <http://www.peterland.info/>

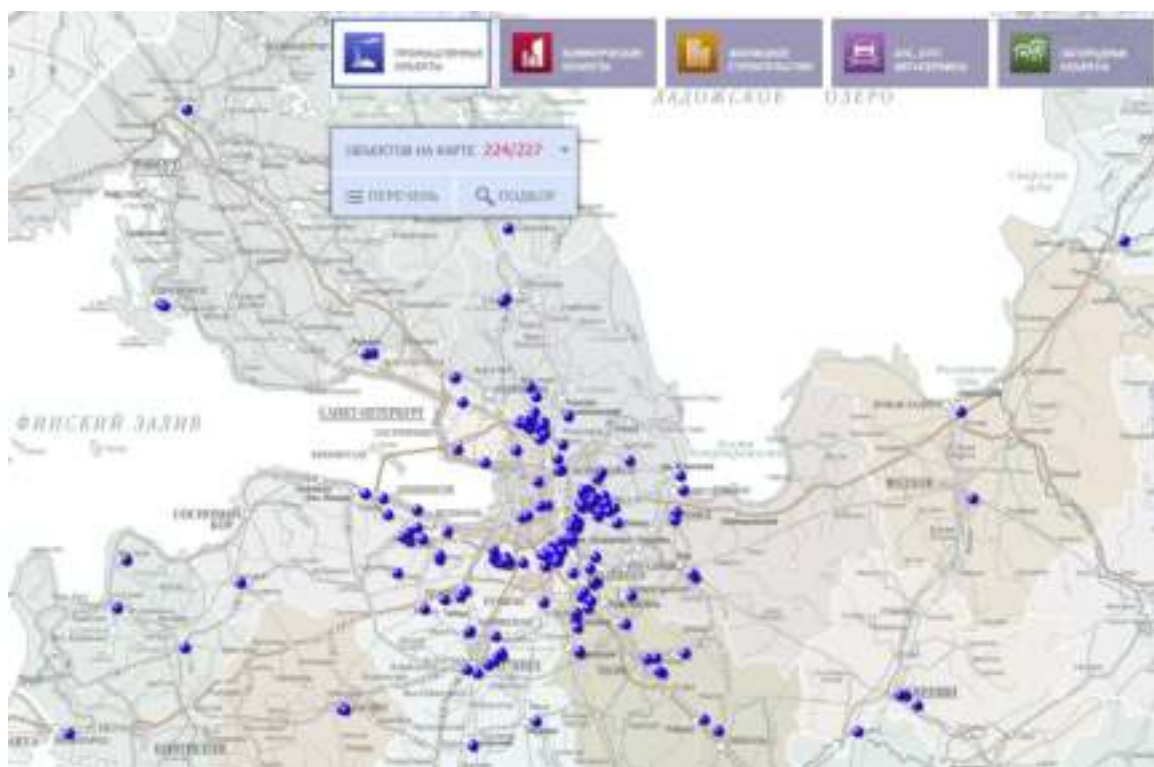


Рисунок 38. Территориальное распределение предложений земельных участков промышленного назначения¹⁷

Рынок земель коммерческого назначения

На рынке предоставлено достаточное количество предложений земельных участков коммерческого назначения - 65 объектов.



¹⁷ <http://www.peterland.info/>

Рисунок 39. Территориальное распределение предложений земельных участков коммерческого назначения¹⁸

Рынок сельскохозяйственных земель

На рынке предоставлено ограниченное количество предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения - 44 объекта.



Рисунок 40. Территориальное распределение земельных участков сельскохозяйственного назначения¹⁹

Рынок земельных участков Ленинградской области неоднороден. Выделяются как депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом, что определяет относительный уровень цен земельных участков данных территорий.

Условно можно выделить следующие укрупненные зоны, определяющие ликвидность земельных участков:

- 1 зона: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;
- 2 зона: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;
- 3 зона: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

Чем дальше от Санкт-Петербурга, тем ниже ликвидность земельных участков. Это обстоятельство касается всех групп земельных объектов. Исключение составляют районы, где развиваются крупные производственные и логистические центры (Тосно, Усть-Луга, Кириши, Тихвин, Волхов).

¹⁸ <http://www.peterland.info/>

¹⁹ <http://www.peterland.info/>

Максимальная востребованность участков в 30-километровом радиусе обусловлена активным индивидуальным и малоэтажным строительством. Земли сельскохозяйственного назначения в данном случае переводятся в другую категорию.

Рынок земли, как правило, очень хорошо отражает общую ситуацию в отрасли, для которой она предназначена.

По данным консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», за девять месяцев 2020 г. на рынке участков под строительство в Петербурге и пригородах реализовано около 335 га земли, что в четыре раза больше, чем за весь 2019-й. На этих территориях можно возвести порядка 2,3 млн кв.м недвижимости. Средняя площадь реализованного надела составляет 12 га.

В 2020 году Госстройнадзор Петербурга выдал 37 разрешений на строительство (РНС) жилья общей площадью 922,8 тыс. м². В 2019 году таких разрешений было 31 (814,1 тыс. м²). Впрочем, до пиковых результатов далеко: в 2018 году было выдано 281 РНС.

По мнению экспертов рынка, низкое количество полученных разрешений — ответ рынка на переход с 1 июля 2019 года на новую схему работы по эскроу-счетам.

Снижение объёмов вывода новых проектов на рынок обусловлено в первую очередь изменениями в законодательстве. Необходимость привлекать для работ проектное финансирование, новые требования к застройщикам, введение эскроу-счетов — именно это стало причиной сильного сокращения предложения на рынке недвижимости.

Банки, участвующие теперь в этом процессе, только нарабатывают опыт и очень жёстко подходят к оценке проектов, закладывают повышенные финансовые риски. Именно поэтому процесс пополнения объёма предложения новостроек, реализуемых посредством проектного финансирования, не очень активен.

При этом запас земельных участков у застройщиков пока есть. Как подсчитали в консалтинговом центре "Петербургская недвижимость", в 2016–2018 годах ежегодно выдавались разрешения на возведение 5–6 млн м² жилья. При этом на рынок Петербурга в 2016–2019 годах поступало 2,7–3,9 млн м² (3,4 млн м² в среднем за год). Таким образом, объём проектов с полученным ранее РНС на текущий момент в Петербурге превышает 6,5 млн м², или почти на 2 года реализации.²⁰

Эксперты рынка предполагают, что в 2021 году девелоперы активизируются. Это стало происходить уже в конце 2020-го. За 11 месяцев 2020 г. количество сделок в денежном выражении в 3 раза превысило результаты аналогичного периода 2019 года.

В открытом предложении в Петербурге и ближайших пригородах находится 6600 га – всего 409 лотов. При этом 49% предложения по площадям и 24% – по количеству лотов составляют преимущественно крупные участки на пригородных территориях. Из них лишь 8% земель имеют полную градостроительную подготовку. Основной объём предложения – это частично подготовленные лоты. 31% вариантов вовсе не подготовлены для застройки.

Больше всего предложений во Всеволожском районе: 65%, или 1900 га. В Пушкинском – порядка 1600 га, в Ломоносовском – 810 га. За границами КАД расположено 82% участков. В обжитых частях города значительная часть предложения приходится на территории редевелопмента – порядка 300 га.

²⁰ https://www.dp.ru/a/2020/12/25/Zapas_na_dva_goda

Стоимость качественных лотов не снижается. И даже наоборот. В последние пару лет наблюдался значительный прирост цен на новостройки, пропорционально дорожала и земля.

Стоимость участка обычно считается исходя из потенциала будущей застройки. Земельная нагрузка на «квадрат» улучшений в удалённых локациях в среднем составляет не более 5000 рублей. В популярных районах за КАД – не выше 7000–9000 рублей (не более 10% улучшений). В спальных районах Петербурга – от 10 000 до 20 000 руб., то есть до 20% улучшений. В статусных локациях – 25 000–35 000 руб.; в центре – от 40 000–55 000 руб. (порядка 20–25% улучшений). Наиболее дорогие и популярные по спросу локации – Петроградская сторона и Петровский остров.²¹

В границах КАД остаётся не так много свободных пятен под застройку, причём большинство из них уже выкуплено и будет освоено в ближайшие 5–10 лет. Это в первую очередь Парнас и Приморский район.

Главным образом девелоперам интересен для застройки серый пояс Санкт-Петербурга — территории с удачным расположением, с готовой инфраструктурой рядом, в черте КАД. Такие проекты априори будут пользоваться спросом. В то же время здесь есть сложности, связанные не столько с самим строительством, демонтажом, подготовкой земли, сколько с административными вопросами, в частности изменением назначения участков, разработкой и согласованием градостроительной документации, проектов планировок территории. Такие процессы могут тянуться годами, без точного понимания, когда удастся получить согласования и удастся ли вообще.²²

Ещё одна сложность — территории редевелопмента часто разбиты на небольшие участки с многочисленными собственниками, и договориться о выкупе со всеми сложно. Кроме того, в местах реновации могут оказаться исторические памятники, а это дополнительная финансовая нагрузка, которая зачастую не позволяет выйти даже в ноль.

Редевелопмент территории сегодня как никогда актуален, особенно если говорить о проектах в бизнес-классе. Безусловно, соседство с историческими зданиями и объектами культурного наследия требует особой проработки и ответственного подхода со стороны застройщика, но каждый из таких проектов получается по-своему уникальным и статусным.

Выборгский, Калининский, Московский и Адмиралтейский районы имеют значительные промзоны, которые в ближайшее время будут активно застраиваться. Ряд застройщиков видит высокий потенциал развития левобережной части Невского района. Кроме того интересной локацией являются территории вдоль реки Охты в Красногвардейском районе.

Также перспективной участником рынка называют территорию Гавани на Васильевском острове. Благодаря редевелопменту многочисленных промышленных предприятий в последние 5 лет данная локация Васильевского острова стала преображаться и превращаться в один из центров культурной жизни Петербурга.

Свои плюсы есть и у территории недалеко от Лахты. Главный магнит данной территории — это «Лахта Центр» и образующийся вокруг него комплексный бизнес-кластер. Всё это поднимает стоимость и недвижимости, и земли вокруг этой территории.

²¹ <https://nsp.ru/26410-zemlya-narasxvat>

²² https://www.dp.ru/a/2020/10/21/Zemelnij_bank_opustel

Активно развивается локация Чёрной речки. Главный плюс — близость к центру и зелёным зонам. Она находится рядом с Петроградской стороной и историческим центром города, а также недалеко от двух станций метро — «Чёрная речка» и «Лесная».

Что касается более удалённых от центра территорий, то у них тоже есть высокий потенциал. Потенциально интересными считается земля в Парголово в Выборгском районе, у Каменки в Приморском районе, на юге это Шушары и другие участки в Пушкинском районе, территории у Петергофского шоссе, локации в районе Пулковского, Волхонского и Петербургского шоссе.

Рынок земли в Петербурге сегодня очень ограничен, но это не главная сложность. Из-за пандемии и ограничений на публичные мероприятия ряд участков зависли на этапе общественных слушаний. Это несколько тысяч гектаров земли в Петербурге и окрестностях, которые власти согласились перевести под жилое строительство.

Что касается рынка земли сельскохозяйственного назначения, то на сегодняшний день – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложения и по оценке экспертов намечается тренд на снижение цены.

Предложение в сегменте сельскохозяйственной земли в значительной степени превышает спрос. Несмотря на это, многие продавцы ориентируются на те суммы, которые они вложили в землю или имущественный комплекс. Тем, у кого нет финансовой подушки для ожидания роста цен, приходится существенно снижать цену, помогая обеспечивать покупателю приемлемые показатели по проекту. В этой связи скидки на торг для сельскохозяйственных земель в среднем составляют 15-20%, доходя местами до 30%. По отдельным участкам цены сделок могут отличаться от цен предложений в разы.

Динамика стоимости²³

Согласно принятым ЗакС в первом чтении поправкам в генплан Санкт-Петербурга, около 1 840 га сельхозземель на территории города приобретут статус функциональных зон жилой застройки только после 2021 года. Действующий генплан предполагает изменение функционального зонирования этих участков уже после 2018 года. Перенос был осуществлён исходя из соображений уменьшения нагрузки на бюджет, а также отказа от массового вовлечения сельскохозяйственных земель в оборот под жилищное строительство. Таким образом, в текущем году резкого увеличения предложения участков под жильё, как ожидалось, не произойдёт.

²³ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2019/1Q/land_1_2019.pdf



Рисунок 41. Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку



Рисунок 42. Динамика темпов изменения стоимости земли под коммерческую застройку

Примеры предложений земельных участков под жилищное строительство в Ленинградской области приведены ниже.

Таблица 11. Примеры предложений земельных участков под жилищное строительство в Ленинградской области

№ п/п	Адрес	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена по объявлению	Цена, руб. за 1 кв. м	Источник информации
1	Ленинградская область, Всеволожский район, уч. «Центральное отделение», район пос. Романовка	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	256 600,0	300 000 000	1 169	https://www.zemvopros.ru/page_12511.htm
2	Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, Новосаратовка деревня	Для размещения домов среднеэтажной жилой застройки	150 923,0	600 000 000	3 976	https://spb.cian.ru/sale/commercial/250139575/
3	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лагодовское с/пос	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1 200 000,0	2 200 000 000	1 833	https://spb.cian.ru/sale/commercial/245823467/
4	Ленинградская область, Тосненский район, массив "Тельмана"	Для размещения домов среднеэтажной	230 000,0	460 000 000	2 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/245391308/

№ п/п	Адрес	Разрешенное использование	Площадь, кв. м	Цена по объявлению	Цена, руб. за 1 кв. м	Источник информации
5	уч. "Никольский" Санкт-Петербург, р-н Петродворцовый, мкр. Ломоносов, Дворцовый просп., 4	жилой застройки Для размещения домов среднеэтажной жилой застройки	1 726,0	11 500 000	6 663	https://spb.cian.ru/sale/commercial/249098049/
6	Ленинградская область, Ломоносовский район, деревня Горбунки	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	75 136,0	95 000 000	1 264	https://www.zemvopros.ru/page_12853.htm
7	Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, уч. Центральное отделение	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	71 620,0	485 000 000	6 772	https://www.zemvopros.ru/page_12043.htm

Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под жилищное строительство в Ленинградской области составляет 1 169 – 6 000 руб./кв. м.

Следует отметить, что в результате процесса торга между продавцом и покупателем представленные в открытых источниках цены предложений, как правило, превышают цены сделок на величину «скидки на торг».

Скидка на торг

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости²⁴ скидка на торг для земельных участков под сельскохозяйственное использование составляет 7,7 – 21,6%:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	9,2%	19,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	8,1%	18,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	10,6%	21,6%

Рисунок 43. Значения скидок на торг

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости²⁵ скидка на торг для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство составляет 7,0 – 15,8%:

²⁴Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018.

²⁵Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Рисунок 44. Значения скидок на торг

Скидка на торг для земель населенных пунктов под многоэтажную жилую застройку по данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» по состоянию на 01.01.2021 г.²⁶ составляет для Санкт-Петербурга 5%, для земельных участков в Ленинградской области 7%.

№	Природа объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²⁶	По региону ²⁶		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обремененности участка, качества дорог	0,68	0,97	0,83	0,94	0,82	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, МЖС, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,92	0,85	0,91	0,88	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,75	0,94	0,85	0,87	0,84	0,80
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83

Рисунок 45. Значения скидок на торг

Основные ценообразующие факторы, присущие первичному и вторичному рынку земельных участков представлены ниже.

²⁶<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>

- Местоположение (под местоположением понимается ближайшее окружение, статус населенного пункта, расположение относительно крупной транспортной магистрали, удаленность от КАД СПб);
- Площадь участка (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая «скидка на опт»));
- Подъездные пути (как правило, наличие и удобство подъездных путей увеличивают привлекательность земельных участков);
- Наличие объектов под снос (земельные участки с объектами под снос менее предпочтительны, т. к. требуют дополнительных затрат на их расчистку);
- Разрешенное использование (разрешенное использование оказывает существенное влияние на стоимость участков, т. к. позволяет приступить к строительству без дополнительных затратных согласований);
- Инженерно-техническое обеспечение (наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям).

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 12. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,55
Площадь	0,05-0,25
Подъездные пути	0,05-0,25
Наличие объектов под снос	0,05-0,20
Разрешенное использование	0,10-0,30
Инженерно-техническое обеспечение	0,10-0,45

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

Стоит учесть, что на вес того или иного фактора в значительной степени оказывает влияние функция предполагаемого использования земельного участка, поскольку в каждом конкретном случае диапазоны весов будут существенно розниться.

Передача права собственности влияет на стоимость объекта и на привлекательность для потенциального покупателя, так как право аренды подразумевает более высокие риски, связанные, например, с изменениями в договорных отношениях между собственником и арендатором.

Выводы:

- По данным «Knight Frank St Petersburg», объём инвестиций в коммерческую недвижимость и земельные участки под строительство жилья в 2020 году составил 56,6 млрд. руб., то есть уменьшился на 42% по сравнению с 2019 годом. При этом спрос на землю под жилищное строительство к концу года вырос семикратно относительно прошлого года.

- В четвёртом квартале 2020 года также состоялись трое торгов Фонда Имущества. Максимальный коэффициент превышения составил 3,28 для участка в пос. Солнечное, предоставляемого для целей, не связанных со строительством.
- В октябре-ноябре 2020 г. на вторичном рынке земельных участков произошли десять крупных сделок, преимущественно с участками под строительство жилья. Например, продажа трёх участков общей площадью 165 тыс. кв.м под жилой микрорайон рядом с ЖК «Шуваловский» на Парашютной ул., д. 61. Экспертная оценка суммы сделки: 1,6-2,0 млрд. руб. (ок. 10-12 тыс. руб./кв.м земли). Также: продажа 7,8 тыс. кв.м под строительство МФК на ул. Красного Курсанта, д. 19 (территория бывшего завода «Навигатор»). Сумма сделки: 720 млн. руб. (ок. 92,3 тыс. руб./кв.м земли).
- Согласно данным Справочника оценщика недвижимости²⁷ скидка на торг для земельных участков под сельскохозяйственное использование составляет 7,7 – 21,6%.
- Согласно данным Справочника оценщика недвижимости²⁸ скидка на торг для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство составляет 7,0 – 15,8%.
- Скидка на торг для земель населенных пунктов под многоэтажную жилую застройку по данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриелт» по состоянию на 01.01.2021 г.²⁹ составляет для Санкт-Петербурга 5%, для земельных участков в Ленинградской области 7%.
- Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под жилищное строительство в Ленинградской области составляет 1 169 – 6 000 руб./кв. м.

²⁷Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018.

²⁸Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018.

²⁹<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>

10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

- Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;
- Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;
- Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;
- Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

- Принцип полезности;
- Принцип замещения;
- Принцип ожидания.

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

- Принцип добавочной продуктивности;
- Принцип вклада;
- Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;
- Принцип баланса;
- Принцип экономического размера.

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

Принцип возрастающей и убывающей отдачи базируется на законе убывания предельной производительности и заключается в том, что существует такое количество ресурса,

добавление к которому дополнительных единиц приведен не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

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

При нарушении условий равновесия собственность становится «неулучшенной» или «сверх улучшенной».

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

К третьей группе принципов относятся:

- Принцип соответствия;
- Принцип предложения и спроса;
- Принцип изменения.

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

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

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

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

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

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку его рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- *Юридическая допустимость*: рассмотрение законных способов использования, характер которых не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника;
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемом районе области, а также исходя из технических особенностей оцениваемых нежилых помещений, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объектов оценки №№ 1-14 следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственно-складское.

Для объектов оценки №№ 15-19 анализировалось использование под жилищное строительство, индустриальную и общественно-деловую застройку.

Физическая возможность. Данный критерий необходим для выделения тех вариантов использования, которые физически невозможны.

Использование объектов оценки под производственно-складские цели затруднено, так как оцениваемые помещения не обладают соответствующими мощностями, необходимыми для организации современного производственно-складского процесса. Кроме того, оцениваемые помещения расположены в зданиях, объемно-планировочные исполнения которых, не соответствует производственно-складскому использованию. Планировка производственно-складских объектов должна выполняться с учетом возможности операций с крупногабаритными грузами и большими объемами сырья. Таким образом, оцениваемые помещения (объекты оценки №№ 1-14) нецелесообразно использовать под

производственно-складскую функцию. Физических характеристик, накладывающих ограничения на использование оцениваемых нежилых помещений (объекты оценки №№ 1-14) под другие рассматриваемые цели, Оценщиком не обнаружено.

Форма земельных участков правильная четырехугольная, что удобно для любого вида застройки.

Вывод: для объектов оценки №№ 1-14 физически возможными являются вариант использования объектов в качестве жилых, офисных и торговых помещений; для объектов оценки №№ 15-19 – физические характеристики не накладывают ограничений на использование.

Юридическая правомочность.

Согласно данным выписок из Единого государственного реестра недвижимости и договоров участия в долевом строительстве, назначение встроенных помещений - нежилое, как следствие, жилая функция будет противоречить существующему законодательству.

Категория земель оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для застройки многоквартирными домами.

В соответствии с Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27.12.2018 №277 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского Муниципального района Ленинградской области», оцениваемые объекты №№ 15-19 находятся в зоне Ж5 – зона многоквартирной жилой застройки.

В соответствии с Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.06.2020 №441 «О внесении изменений Генеральный план муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области», оцениваемые объекты №№ 15-19 находятся в зоне Ж5 – зона застройки многоквартирными жилыми домами.

С точки зрения юридической разрешенности, использование участка возможно по всем основным видам разрешенного использования для зоны «Ж5» и условно разрешенным видам использования.

Вывод: юридически правомочным является использование объектов оценки №№ 1-14 под нежилые функции; объектов оценки №№ 15-19 – под многоквартирное жилищное строительство.

Финансовая целесообразность. При существующем спросе на коммерческую недвижимость можно предположить, что объект недвижимости будет приносить доход при сдаче его в аренду. При этом основным условием будет то, что арендатор будет нести все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемым объектом, а арендодатель получает вознаграждение за пользование им. Таким образом, все физически возможные и юридически допустимые варианты использования объектов недвижимости являются финансово оправданными при условии чистой аренды.

Максимальная эффективность. Это рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае объекты оценки №№ 1-14 располагаются на первых этажах трех домов в жилом комплексе «NEWПИТЕР» в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

Окружение объектов представлено жилой и общественно-деловой застройкой.

Доступность объектов общественным транспортом – удовлетворительная. Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объектов – средняя, транспортных потоков – низкая. Доступность объектов автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная. Объекты расположены на удалении 0,5-2 км от развязки КАД Санкт-Петербурга, на расстоянии 250-1000 м от крупной транспортной магистрали – Красносельское ш.

На дату оценки согласно предоставленной информации оцениваемые помещения не используются, состояние – без отделки.

Учитывая перечисленные выше факторы, объекты оценки №№ 1-14 наиболее эффективное использование объектов будет использование их в качестве помещений свободного назначения, т. е. помещений необходимых для удовлетворения потребностей в социально-бытовых услугах и торговых объектах жителей жилого комплекса. При этом, как правило, планировка определяет конечное назначение помещения после проведения отделки: кабинетная планировка предполагает использование помещений под офисное назначение; зальная и смешанная планировка подходит для размещения сферы услуг, торговли, образовательных учреждений, детских садов, фитнес-студий, общепита.

Для объектов оценки №№ 15-19 в качестве возможных вариантов в соответствии с критериями, указанными выше, был выделен один вариант использования объекта: в качестве земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, который и является максимально эффективным.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки №№ 1-14 является их использование в качестве помещений свободного назначения; объектов оценки №№ 15-19 - в качестве земельных участков под многоэтажное жилищное строительство.

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения справедливой стоимости объектов оценки в соответствии с МСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

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

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

В некоторых случаях согласно МСФО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).

В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

Если актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, имеют цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные с дилерского рынка), цена в пределах спреда между ценой покупателя и ценой продавца, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какому уровню в иерархии справедливой стоимости отнесен данный параметр исходных данных. Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств допускается, но не является обязательным.

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

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу

различных обстоятельств, например, цели оценки, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

12.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №№ 1-14

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Согласно теории оценки, в основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой Объект недвижимого имущества с эквивалентной полезностью.

С учетом индивидуальных характеристик оцениваемых объектов, выявленных в ходе анализа предоставленной документации и на основании данных визуального осмотра, Оценщик пришел к следующим выводам:

Оцениваемые объекты представляют собой нежилые встроенные помещения. Пересчет стоимости, полученной в рамках затратного подхода, через ее удельные показатели при оценке встроенных помещений приводит к возникновению погрешности, иногда довольно значительной. Возникновение погрешности вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений.

Помимо этого:

- применение затратного подхода возможно только при наличии большого количества различного рода информации по зданию (технический паспорт на здание, экспертиза технического состояния, поэтажные планы, ведомость помещений и их площадей т. д.), которая в полном объеме не была предоставлена Оценщику;
- в случаях, когда объектом оценки выступает встроенное помещение, земельная составляющая затратного подхода также не может быть учтена с достаточной точностью;
- при применении затратного подхода невозможно провести корректировку на расположение помещения в здании, так как стоимость прав на землю распределяется между встроенными помещениями пропорционально их доле в общей площади здания, а доказать, что стоимость строительства 1 кв. м помещения на 1-м этаже, больше, чем, например, на 3-м невозможно.

Основываясь на вышеизложенном, Оценщик счел возможным не применять затратный подход в рамках настоящей оценки.

Вывод: Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода для определения справедливой стоимости оцениваемых нежилых помещений (объектов оценки №№ 1-14).

Сравнительный подход

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобные объекты на рынке продаж представлены единичными сделками, подход не обеспечивает надежных результатов.

Сравнительный подход в особенности эффективен в отношении объектов собственности, имеющих сформировавшийся рынок.

Оцениваемые объекты не являются уникальными. Рынок подобных объектов существует, и информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода.

Вывод: в настоящем отчете целесообразно применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости объектов оценки №№ 1-14.

Доходный подход

Применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом объекта оценки, условиями национального и местного рынков и др.

Основным недостатком доходного подхода является возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся рыночной ситуации.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Получение дохода от коммерческой недвижимости возможно при сдаче ее в аренду.

Оцениваемые нежилые помещения расположены на первых этажах в жилом комплексе, но при этом состояние помещений «без отделки». Сдача в аренду в текущем состоянии не представляется возможным, а, соответственно, и расчет методом капитализации. Расчет методом дисконтирования денежных потоков в сложившейся на момент оценки экономической ситуации (последствия пандемии COVID-19) будет содержать значительную погрешность вследствие невозможности адекватно и достоверно прогнозировать арендные ставки, степени загрузки помещений (уровня ротации арендаторов), а также сроков сдачи в аренду (невозможно достаточно достоверно определить срок, в течение которого будут сданы помещения).

Вывод: в настоящем отчете не целесообразно применение доходного подхода к определению справедливой стоимости объекта оценки.

Вывод по разделу: в настоящем отчете целесообразно применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости объектов оценки №№ 1-14.

12.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №№ 15-19

Затратный подход

Согласно ФСО №1 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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Ценность земли предопределена ее уникальными характеристиками: недвижимостью (неподвижностью), ограниченностью предложения, долговечностью, неповторимостью местоположения, кроме того, земля является неотъемлемым элементом человеческой деятельности, которая, в свою очередь, способна оказывать влияние на качественные характеристики земельных участков. Также земля является невозполнимым ресурсом.

В связи с вышесказанным земельный участок не может рассматриваться как совокупность затрат на воспроизводство или замещение. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка не может быть рассчитана в рамках затратного подхода, за исключением случая оценки искусственно созданных намывных территорий.

Во всех остальных случаях затратный подход используется только в качестве вспомогательного, и предполагает определение стоимости улучшений земельного участка: зданий, сооружений, инженерных коммуникаций.

Вывод: Оцениваемые земельные участки не относятся к категории искусственно созданных объектов. Таким образом, отсутствуют необходимые условия для реализации затратного подхода, поэтому затратный подход для оценки земельных участков (объектов оценки №№ 15-19) не применялся.

Сравнительный подход

Согласно ФСО №1 Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Вывод: Оцениваемые объекты №№ 15-19 не являются уникальными. Рынок подобных объектов хоть и ограничен, но существует, и информация по ценам доступна, поэтому имеются предпосылки для реализации сравнительного подхода. Таким образом, в рамках настоящей оценки определение справедливой стоимости земельных участков (объектов оценки №№15-19) сравнительным подходом является возможным.

Доходный подход

Согласно ФСО №1 Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи, возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Вывод: Отсутствует возможность установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества доход, приходящийся на оцениваемые земельные участки. Отсутствуют необходимые условия для реализации доходного подхода, поэтому доходный подход для оценки земельных участков (объектов оценки №№ 15-19) не применялся.

Вывод по разделу: в настоящем отчете является возможным применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости оцениваемых земельных участков (объекты оценки №№ 15-19).

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №№ 1-14

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

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

Согласно п. 13 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.

Согласно п. 10 ФСО №1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобный объект на рынке продаж представлен единичными сделками, метод сравнительного подхода не обеспечивает надежных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
- Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как рублей за погонный метр) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имеющихся продаж и предложений аналогичных объектов на рынке недвижимости. Этот метод основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект больше, чем обойдется приобретение другого схожего, обладающего такой же полезностью.

При расчете стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

- Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.

- При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта-аналога к объекту оценки».
- Корректировки производятся в следующей последовательности:
 - В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
 - Во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были оценщиком соблюдены.

Методы расчета

Сравнительный подход служит для оценки справедливой стоимости объектов оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки, так называемые корректировки, на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, уже хотя бы как сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

В подходе прямого сравнительного анализа продаж могут использоваться два основных метода - парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общерегиональному).

В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов (обычно не менее трех) сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Использование в качестве аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объектов обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объектов. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов - аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную справедливую стоимость оцениваемого объекта путем

расстановки весовых коэффициентов, отражающих точку зрения Оценщиков на достоверность информации о сделке и правильность произведенных корректировок.

Выбор объектов-аналогов и их описание

Исходя из характеристик объектов оценки, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектами оценки. При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой встроенное помещение, расположенный в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в обзоре рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области (раздел 9.3 настоящего отчета). Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

В результате анализа наиболее эффективного использования объектов оценки Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве помещений свободного назначения. Объекты оценки представляют помещения площадью от 77,4 кв. м до 133,6 кв. м. Исходя из данных фактов Оценщик в качестве аналогов подбирал помещения площадью от 50 до 150 кв.м, без отделки, расположенные на первых этажах ЖК «NEWПИТЕР» гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

Согласно Справочнику Лейфера Л.А.³⁰ на рынке выделяются следующие группы нежилых помещений офисно-торгового назначения в зависимости от площади: до 50 кв. м, от 50 до 100 кв. м, от 100 до 250 кв. м, от 250 до 500 кв. м и т.д. Таким образом, объекты оценки №№ 1-14 можно разделить на две ценовые группы в зависимости от общей площади:

- Помещения свободного назначения площадью от 50 до 100 кв. м (объекты оценки №№ 4, 9, 13);
- Помещения свободного назначения площадью от 100 до 250 кв. м (объекты оценки №№ 1-3, 5-8, 10-12, 14).

Расчет стоимости каждой из групп объектов оценки был произведен на основе единых подобранных аналогов.

Следует отметить, что в расчетах не использовались объекты с значительно выбивающимися стоимостями от среднерыночных значений.

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

³⁰ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Таблица 13. Описание объектов оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки №№ 4, 9, 13	Объект оценки №№ 1-3, 5-8, 10-12, 14	Объекты-аналоги				
			№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Источник информации			https://spb.cian.ru/sale/commercial/249583346/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/246598178/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/247919128/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/249583354/	https://realty.yandex.ru/offer/5204749155263010045/
Контактная информация			+ 7 958 775-25-76	+ 7 958 775-85-70	+ 7 958-775-85-70	+ 7 958 775-25-76	+ 7 (911) 948-24-84
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1 и д. 3, Питерский проспект, д. 5	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1 и д. 3	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Адмиралтейская, 1	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 5	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 11	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ш. Красносельское, 6	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 11
Район	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский
Краткая характеристика местоположения	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м	50-100	100-250	133,50	95,60	95,2	96,00	116,90
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Этаж	1	1	1	1	1	1	1
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерно-техническое обеспечение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Стоимость по объявлению			12 682 500	8 126 000	10 472 000	10 506 000	11 105 500
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м с учетом НДС			95 000	85 000	110 000	109 438	95 000

Описание проведенных корректировок

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади помещения. В процессе оценки рыночная стоимость 1 кв. м объектов-аналогов приводится к стоимости 1 кв. м объекта оценки через систему корректировок.

Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения стоимости. Описание объектов-аналогов сделано на основании информации, полученной от агентов по недвижимости в результате интервьюирования по телефону.

Группы элементов сравнения

Оценщик проводил корректировки стоимости 1 кв. м помещений по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Дата сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- группа факторов, связанная с местоположением;
- группа факторов, связанная с физическими характеристиками, размером и типом объекта (состояние, площадь).

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права на объект

На все представленные объекты-аналоги передается право собственности. На оцениваемые объекты также передается право собственности. Различий между объектами оценки и объектами-аналогами по данному ценообразующему фактору нет. В связи с этим, Оценщик не проводил корректировку на передаваемые права.

Поправка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов условно предполагаются одинаковыми, поскольку подобная информация разглашению не подлежит, следовательно, Оценщик не располагал указанными данными. Таким образом, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также возможное изменение цены в результате торга между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если

продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

Корректировка на условия сделки принята по данным Справочника Лейфера Л.А.³¹

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	8,2%	14,5%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%

Рисунок 46. Скидка та торг

Оценщик принял значение скидки на торг на уровне среднего значения для офисно-торговой недвижимости равное 10,3%.

Поправка на дату сделки

Необходимость корректировки на дату сделки связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Поправка на дату сделки равна нулю, так как все предложения по продаже подобранных объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Ниже в таблицах представлены корректировки по первой группе.

Таблица 14. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м с учетом НДС		95 000	85 000	110 000	109 438	95 000
Передаваемые права	Право собственности и	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Изменение в %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м с НДС		95 000	85 000	110 000	109 438	95 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м с НДС		95 000	85 000	110 000	109 438	95 000
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%

³¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м с НДС		85 215	76 245	98 670	98 165	85 215
Дата предложения	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м с НДС		85 215	76 245	98 670	98 165	85 215
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м с НДС	1 группа корректировок	85 215	76 245	98 670	98 165	85 215

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Основываясь на позиционировании объектов оценки, а также, учитывая данные обзора рынка коммерческой недвижимости, Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Тип входа;
- Этаж;
- Общая площадь;
- Состояние;
- Инженерно-техническое обеспечение.

Оценщик не проводил корректировки по факторам тип входа, состояние, этаж и инженерно-техническое обеспечение, так как объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным факторам.

Местоположение является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается характеристика ближайшего окружения и застройки, уровень инвестиционной привлекательности, транспортная доступность, удаленность от станций метрополитена. Далее приведена карта расположения объектов оценки и объектов-аналогов.



Рисунок 47. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте

Корректировка по фактору «местоположение» по данным справочника Лейфера Л.А.³² в зависимости от удаления от областного центра представлена далее.

³² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,81
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,61
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Рисунок 48. Корректировка на «местоположение»

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в соседних домах в ЖК «NEWПИТЕР» в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области на расстоянии не более 1 км от КАД Санкт-Петербурга и, соответственно, по приведенной выше классификации относятся к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра. Таким образом, Оценщик не проводил корректировку по фактору «местоположение», т.к. объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

Корректировка по фактору «общая площадь»

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на ликвидность объектов. Как правило, чем больше площадь объекта, тем дешевле удельная стоимость за 1 кв.м (аналог понятия оптовой скидки).

Расчет корректировки по фактору «общая площадь» проводился по данным справочника Лейфера Л.А.³³.

		г. Санкт-Петербург (цены)							
Площадь, кв. м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,21	1,36	1,51	1,63	1,78	1,86
	50-100	0,94	1,00	1,14	1,28	1,42	1,53	1,67	1,75
	100-250	0,83	0,88	1,00	1,12	1,25	1,35	1,47	1,54
	250-500	0,74	0,78	0,89	1,00	1,11	1,20	1,31	1,37
	500-1000	0,66	0,71	0,80	0,90	1,00	1,08	1,18	1,23
	1000-1500	0,62	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00	1,09	1,14
	1500-3000	0,56	0,60	0,68	0,76	0,85	0,92	1,00	1,04
	>3000	0,54	0,57	0,65	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Рисунок 49. Корректировка на «общую площадь»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(\text{Коэффициент} - 1) * 100\%, (1)$$

Проведение корректировки представлено в итоговых таблицах.

³³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Определение стоимости

Распределение весов по каждому объекту-аналогу производится с применением математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \quad (2)^{34}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены в таблице ниже:

³⁴ www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 15. Проведение корректировок и расчет стоимости за 1 кв. м для помещений площадью от 50 до 100 кв. м

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1 и д. 3, Питерский проспект, д. 5	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Адмиралтейская, 1	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 5	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 11	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ш. Красносельское, 6	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 11
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Присвоенный коэффициент	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Присвоенный коэффициент	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Изменение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	1	1	1	1	1	1
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м	50-100	133,50	95,60	95,20	96,00	116,90
Изменение в %		14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	14,00%
Общая корректировка (2 группа)		14,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	97 145	76 245	98 670	98 165	97 145
Абсол валовая коррекция (ABK)		14,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,0%
1/(1+ ABK)		0,8772	1,0000	1,0000	1,0000	0,8772
Весовые коэффициенты		0,18	0,21	0,21	0,21	0,18
Стоимость помещений площадью от 50 до 100 кв. м, руб./кв. м						93 284

Таблица 16. Проведение корректировок и расчет стоимости за 1 кв. м для помещений площадью от 100 до 250 кв. м

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1 и д. 3, Питерский проспект, д. 5	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Адмиралтейская, 1	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 5	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 11	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ш. Красносельское, 6	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, просп. Питерский, 11
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Присвоенный коэффициент	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Присвоенный коэффициент	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Изменение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	1	1	1	1	1	1
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м	100-250	133,50	95,60	95,20	96,00	116,90
Изменение в %		0,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)		0,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	85 215	67 096	86 830	86 386	85 215
Абсол валовая коррекция (ABK)		0,0%	12,0%	12,0%	12,0%	0,0%
1/(1+ ABK)		1,0000	0,8929	0,8929	0,8929	1,0000
Весовые коэффициенты		0,21	0,19	0,19	0,19	0,21
Стоимость помещений площадью от 100 до 250 кв. м, руб./кв. м						80 976

Таким образом, стоимость объектов оценки №№ 1-14, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 17. Стоимость объектов оценки №№ 1-14, полученная сравнительным подходом

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./ кв. м	Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 118,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2338	118,7	80 976	9 611 902
2	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2340	133,4	80 976	10 802 256
3	Нежилое помещение, общей площадью 132,9 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2341	132,9	80 976	10 761 768
4	Нежилое помещение, общей площадью 81,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н	81,7	93 284	7 621 342
5	Нежилое помещение, общей площадью 133,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н	133,3	80 976	10 794 158
6	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н	133,4	80 976	10 802 256
7	Нежилое помещение, общей площадью 129,0 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н	129	80 976	10 445 959
8	Нежилое помещение, общей площадью 118,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н	118,1	80 976	9 563 316
9	Нежилое помещение, общей площадью 77,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н	77,4	93 284	7 220 219
10	Нежилое помещение, общей площадью 118,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н	118,4	80 976	9 587 609
11	Нежилое помещение, общей площадью 128,5 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2636	128,5	80 976	10 405 471
12	Нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н	133,6	80 976	10 818 451
13	Нежилое помещение, общей площадью 82,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н	82,1	93 284	7 658 656
14	Нежилое помещение, общей площадью 114,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, пом. 10-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:855	114,3	80 976	9 255 606

13.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №№ 15-19

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

Правила и принципы проведения оценки сравнительным подходом были подробно расписаны в разделе 13.1 данного Отчета.

Выбор методов оценки

При оценке земельных участков их справедливая стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования (НЭИ).

Для оценки рыночной (справедливой³⁵) стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р, применяют следующие методы:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

В рамках раздела 12.2 Оценщиком сделан следующий вывод: в настоящем отчете является возможным применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости земельных участков.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Расчет справедливой стоимости земельного участка был проведен методом сравнения продаж. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов (обычно не менее трех) сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине справедливой стоимости объекта оценки.

Метод сравнения (продаж) применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Характер и степень отличий аналогов от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены

³⁵ См. раздел 4.2 «Особые допущения» данного Отчета

аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости земельных участков;
- Определение затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, которому аналог отличается от объекта оценки;
- Экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Таким образом, справедливая стоимость объектов оценки №№ 15-19 рассчитывалась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Выбор объектов-аналогов и их описание

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже земельных участках под жилищное строительство.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в анализе рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга (раздел 9.4 настоящего отчета). Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

Исходя из характеристик объектов оценки №№ 15-19, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектами оценки. Площадь объектов оценки №№ 15-19 не превышает 5 000 кв. м. При анализе рынка и имеющихся на дату оценки предложений по продаже земельных участков под жилищное строительство Оценщик нашел только одно предложение с площадью участка до 5 000 кв.м, стоимость данного земельного участка значительно отличалась от общей массы предложений. Данный земельный участок расположен в пределах КАД Санкт-Петербурга в исторически значимом месте и административно относится к г. Санкт-Петербург, т. е. имеет значительно более высокую инвестиционную привлекательность. Также данный участок предназначен для среднеэтажного строительства, что согласно данным портала <https://statrile.ru/> существенно влияет на стоимость земельного участка. Так отношение стоимости земельного участка под среднеэтажное строительство к стоимости земельного участка под многоэтажное строительство составляет 0,51, т.е. корректировка на назначение

земельного участка составит более 50%. Применение столь существенной по размеру корректировки (вкпе с применением других корректировок по отличающимся факторам) приведет к значительной неточности получаемого результата оценки.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных ценовых цп аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей благоустройство и озеленение размещение подземных гаражей и автостоянок,обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5	0.29	0.75	0,51
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2.6	0.44	1.62	1,00

Рисунок 50. Корректировка по фактору разрешенное использование земельного участка³⁶

На основании приведенной выше информации Оценщик не использовал для расчетов объекты из приведенной в разделе 9.4 Отчета подборки с разрешенным использованием под среднеэтажное строительство.

Руководствуясь принципом достаточности, Оценщик подобрал 3 объекта-аналога. Описание объектов оценки и подобранных объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

³⁶ <https://statistiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2402-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Таблица 18. Описание объектов оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объекты оценки №№ 15-19		Объекты-аналоги	
		№1	№2	№3
Источник информации		https://www.zemvopros.ru/page_12853.htm	https://spb.cian.ru/sale/commercial/245823467/	https://www.zemvopros.ru/page12511.htm
Контактная информация		+ 7 921-305-22-98	+ 7 958-773-09-37	+ 7 921-305-22-98
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье	Ленинградская область, Ломоносовский район, деревня Горбунки	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лагодовское с/пос	Ленинградская область, Всеволожский район, уч. «Центральное отделение», район пос. Романовка
Кадастровый номер	47:14:0504001:220 47:14:0504001:224 47:14:0504001:234 47:14:0504001:240 47:14:0504001:241	47:14:403010:5 47:14:403010:6	расположены в кадастровом квартале 47:14:1301004	47:7:953001:12
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для застройки многоквартирными домами	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки
Наличие улучшений	нет	нет	нет	нет
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
отсутствие в районе окружения малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
удаленность от КАД, км	2	7	10	15
доступ к участку	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд	свободный подъезд
Подъездные пути	авто / норм	авто / норм	авто / норм	авто / норм
Площадь, кв. м	до 5000	75 136,0	1 200 000,0	256 600,0
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	2 ТУ	4 элемента	3 ТУ
отопление	нет	нет	нет	нет
водоснабжение	нет	получено ТУ	есть	получено ТУ
канализация	нет	получено ТУ	есть	получено ТУ
электроосвещение	нет	нет	есть	получено ТУ
газоснабжение	нет	нет	есть	нет
Цена предложения по объявлению	-	95 000 000	2 200 000 000	300 000 000
Цена предложения, руб. / кв. м	-	1 264	1 833	1 169

Описание проведенных корректировок

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м земельного участка. В процессе оценки стоимость 1 кв. м объектов-аналогов приводится к стоимости 1 кв. м объектов оценки через систему корректировок.

Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения стоимости. Описание объектов-аналогов сделано на основании информации, полученной от агентов по недвижимости в результате интервьюирования по телефону.

Группы элементов сравнения

Оценщик проводил корректировки стоимости 1 кв. м земельных участков по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Дата сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- Группа факторов, связанная с местоположением (непосредственно местоположение, подъездные пути);
- Группа факторов, связанная с физическими характеристиками, размером и типом участка (благоустроенность, общая площадь, обеспеченность коммуникациями).

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права на объект

На оцениваемые земельные участки передается право собственности, что влияет на его стоимость и на привлекательность для потенциального покупателя, так как право аренды подразумевает более высокие риски, связанные, например, с изменениями в договорных отношениях между собственником и арендатором. На объекты-аналоги также передается право собственности, корректировка не производится.

Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов условно предполагаются одинаковыми, поскольку подобная информация разглашению не подлежит, следовательно, Оценщик не располагал указанными данными. Таким образом, корректировка не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены.

Для проведения данной корректировки использовались данные портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru»³⁷ по состоянию на 01.01.2021 г.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ³⁷	По регионам ³⁷		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обремененности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,92	0,89	0,91	0,88	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,75	0,94	0,85	0,87	0,84	0,88
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83

Рисунок 51. Корректировка на «торг»

Скидка на торг составляет для земельных участков под многоквартирное жилищное строительство, расположенных в Ленинградской области составляет -7%.

Корректировка на дату сделки

В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату сделки не проводилась.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения приведен ниже в таблице.

³⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Таблица 19. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объекты оценки №№ 15-19	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Первая группа корректировок				
Цена предложения, руб. / кв. м		1 264	1 833	1 169
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		1 264	1 833	1 169
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		1 264	1 833	1 169
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Изменение в %		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		1 176	1 705	1 087
Дата предложения	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021	Февраль 2021
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость после 1-ой гр. корр-к, руб. / кв. м		1 176	1 705	1 087

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

Основываясь на позиционировании объектов оценки как участком, относящегося к землям населенных пунктов, предназначенных под многоэтажное жилищное строительство, а также учитывая данные обзора рынка земельных участков Ленинградской области и Санкт-Петербурга (п. 9.4 настоящего Отчета), Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Площадь земельного участка;
- Подъездные пути;
- Наличие объектов под снос;
- Разрешенное использование;
- Инженерно-техническое обеспечение.

Корректировка по факторам подъездные пути, наличие объектов под снос, разрешенное использование не проводилась, так как объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным факторам.

Корректировка по фактору «местоположение»

Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, перспективы развития и пр. Объекты оценки и объекты-аналоги расположены на разном удалении от КАД Санкт-Петербурга, но при этом находятся в населенных пунктах ближайшего пригорода Санкт-Петербурга, сопоставимых по уровню инвестиционной привлекательности. Таким образом, корректировка по местоположению проводилась исходя из удаленности объектов-аналогов и объектов оценки от КАД Санкт-Петербурга. Корректировка по фактору «местоположение» была рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018»³⁸.

³⁸ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2018.

Данные для корректировки цен земельных участков в Ленинградской области в зависимости от расстояния от КАД								
Расстояние до МКАД, км	аналог							
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,40	1,64	1,82	1,97	2,15	2,39
	10-20	0,71	1,00	1,17	1,30	1,40	1,53	1,71
	20-30	0,61	0,85	1,00	1,11	1,20	1,31	1,48
	30-40	0,55	0,77	0,90	1,00	1,08	1,18	1,31
	40-50	0,51	0,71	0,83	0,93	1,00	1,09	1,22
	50-70	0,47	0,65	0,76	0,85	0,92	1,00	1,11
	70-100	0,42	0,59	0,69	0,76	0,82	0,90	1,00
	>100	0,40	0,56	0,65	0,72	0,78	0,85	0,95

Рисунок 52. Корректировка по фактору «местоположение»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%,$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «площадь земельного участка»

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на величину стоимости земельного участка. Как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м. недвижимости (так называемая «скидка на опт»).

Корректировка была рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018»³⁹. Матрица корректировок объектов-аналогов в зависимости от площади земельного участка под многоквартирное жилищное строительство представлено ниже:

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России				
Площадь, га		аналог		
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21
	1,5-5	0,74	0,83	1,00
	>5	0,69	0,77	0,93

Рисунок 53. Матрица корректировки на площадь земельного участка

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта-аналога} - 1) * 100\%,$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «инженерно-техническое обеспечение»

Обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями также оказывает значительное влияние на величину его рыночной стоимости. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям.

³⁹ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018

Корректировка проведена по данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «StatRielt.ru»⁴⁰ по состоянию на 01.01.2021 г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,17	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или связанным в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,03	1,22	1,11

Рисунок 54. Корректировка по фактору «инженерно-техническое обеспечение»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%,$$

При наличии согласованного ТУ на подключение коммуникации использовалась половина корректировки соответствующей коммуникации (например, для ТУ на водопровод корректировка составила 1,04 = ((1,08-1)/2 + 1)).

В свою очередь, при наличии нескольких видов коммуникаций на участке общий корректирующий коэффициент определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Определение стоимости

Распределение весов по каждому объекту-аналогу производится с применением математического способа расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Расчет производится по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},^{41}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены ниже в таблице.

⁴⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

⁴¹ www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 20. Проведение корректировок и расчет стоимости за 1 кв. м объектов оценки №№ 15-19

Показатель	Объекты оценки №№ 15-19	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье	Ленинградская область, Ломоносовский район, деревня Горбунки	Ленинградская область, Ломоносовский район, Лагодовское с/пос	Ленинградская область, Всеволожский район, уч. «Центральное отделение», район пос. Романовка
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
удаленность от КАД, км	2,0	7,0	10,0	15,0
Изменение в %		0,00%	0,00%	40,00%
Разрешенное использование	Для застройки многоквартирными домами	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Для размещения домов многоэтажной жилой застройки
Код	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м	до 5000	75 136,00	1 200 000,00	256 600,00
Изменение в %		44,00%	44,00%	44,00%
Инженерно-техническое обеспечение	Нет	2 ТУ	4 элемента	3 ТУ
отопление	1,00	1,00	1,00	1,00
водоснабжение	1,00	1,04	1,08	1,04
канализация	1,00	1,04	1,08	1,04
электроосвещение	1,00	1,00	1,07	1,04
Код	1,00	1,08	1,25	1,12
Изменение в %		-7,54%	-19,87%	-10,67%
Общая корректировка (2 группа)		36,5%	24,1%	73,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м ОО№1		1 605	2 116	1 885
Абсолют. валовая коррекция (ABK)		51,5%	63,9%	94,7%
1/(1+ABK)		0,6599	0,6102	0,5137
Весовые коэффициенты		0,37	0,34	0,29
Стоимость, руб./кв. м				1 860

Таким образом, стоимость объектов оценки №№ 15-19, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 21. Стоимость объектов оценки №№ 15-19, полученная сравнительным подходом

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
15	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:220	2 555	1 860	4 752 993
16	Земельный участок, площадью 2 556 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224	2 556	1 860	4 754 853
17	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:234	2 555	1 860	4 752 993
18	Земельный участок, площадью 3 276 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:240	3 276	1 860	6 094 249
19	Земельный участок, площадью 1 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:241	1 768	1 860	3 288 960

13.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на объекты оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Это преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Применимость подхода к оценке данных объектов согласно цели оценки.
- Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые

коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговых величинах справедливой стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка справедливой стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода. Обоснование применения указанного подхода приведено в разделе 12 настоящего отчета. Результаты использованных подходов представлены в нижеприведенной таблице:

Таблица 22. Результаты расчетов различными подходами

№ п/п	Объекты оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 118,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2338	Не применялся	9 611 902	Не применялся
2	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2340	Не применялся	10 802 256	Не применялся
3	Нежилое помещение, общей площадью 132,9 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2341	Не применялся	10 761 768	Не применялся
4	Нежилое помещение, общей площадью 81,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н	Не применялся	7 621 342	Не применялся
5	Нежилое помещение, общей площадью 133,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н	Не применялся	10 794 158	Не применялся
6	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н	Не применялся	10 802 256	Не применялся
7	Нежилое помещение, общей площадью 129,0 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н	Не применялся	10 445 959	Не применялся
8	Нежилое помещение, общей площадью 118,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н	Не применялся	9 563 316	Не применялся
9	Нежилое помещение, общей площадью 77,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н	Не применялся	7 220 219	Не применялся
10	Нежилое помещение, общей площадью 118,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н	Не применялся	9 587 609	Не применялся
11	Нежилое помещение, общей площадью 128,5 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2636	Не применялся	10 405 471	Не применялся
12	Нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н	Не применялся	10 818 451	Не применялся
13	Нежилое помещение, общей площадью 82,1 кв.м, 1 этаж,	Не применялся	7 658 656	Не

№ п/п	Объекты оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н			применялся
14	Нежилое помещение, общей площадью 114,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, пом. 10-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:855	Не применялся	9 255 606	Не применялся
15	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоквартирными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:220	Не применялся	4 752 993	Не применялся
16	Земельный участок, площадью 2 556 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоквартирными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224	Не применялся	4 754 853	Не применялся
17	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоквартирными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:234	Не применялся	4 752 993	Не применялся
18	Земельный участок, площадью 3 276 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоквартирными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:240	Не применялся	6 094 249	Не применялся
19	Земельный участок, площадью 1 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоквартирными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:241	Не применялся	3 288 960	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, рыночная стоимость Объектов на дату оценки составляет:

Таблица 23. Согласование результатов оценки

№ п/п	Объекты оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 118,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2338	9 611 902	9 611 902	9 612 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2340	10 802 256	10 802 256	10 802 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 132,9 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2341	10 761 768	10 761 768	10 762 000
4	Нежилое помещение, общей площадью 81,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н	7 621 342	7 621 342	7 621 000
5	Нежилое помещение, общей площадью 133,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл.,	10 794 158	10 794 158	10 794 000

№ п/п	Объекты оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
	Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н			
6	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н	10 802 256	10 802 256	10 802 000
7	Нежилое помещение, общей площадью 129,0 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н	10 445 959	10 445 959	10 446 000
8	Нежилое помещение, общей площадью 118,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н	9 563 316	9 563 316	9 563 000
9	Нежилое помещение, общей площадью 77,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н	7 220 219	7 220 219	7 220 000
10	Нежилое помещение, общей площадью 118,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н	9 587 609	9 587 609	9 588 000
11	Нежилое помещение, общей площадью 128,5 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2636	10 405 471	10 405 471	10 405 000
12	Нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н	10 818 451	10 818 451	10 818 000
13	Нежилое помещение, общей площадью 82,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н	7 658 656	7 658 656	7 659 000
14	Нежилое помещение, общей площадью 114,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, пом. 10-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:855	9 255 606	9 255 606	9 256 000
15	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:220	4 752 993	4 752 993	4 753 000
16	Земельный участок, площадью 2 556 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224	4 754 853	4 754 853	4 755 000
17	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:234	4 752 993	4 752 993	4 753 000
18	Земельный участок, площадью 3 276 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:240	6 094 249	6 094 249	6 094 000

№ п/п	Объекты оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
19	Земельный участок, площадью 1 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:241	3 288 960	3 288 960	3 289 000
	ИТОГО			158 992 000

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресам:
Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1 и 3; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, по состоянию на 05 февраля 2021 года составляет:

158 992 000,00

(Сто пятьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто две тысячи) рублей, в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 118,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2338	118,7	9 612 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2340	133,4	10 802 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 132,9 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2341	132,9	10 762 000
4	Нежилое помещение, общей площадью 81,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н	81,7	7 621 000
5	Нежилое помещение, общей площадью 133,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н	133,3	10 794 000
6	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н	133,4	10 802 000
7	Нежилое помещение, общей площадью 129,0 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н	129	10 446 000
8	Нежилое помещение, общей площадью 118,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н	118,1	9 563 000
9	Нежилое помещение, общей площадью 77,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н	77,4	7 220 000
10	Нежилое помещение, общей площадью 118,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н	118,4	9 588 000
11	Нежилое помещение, общей площадью 128,5 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2636	128,5	10 405 000
12	Нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н	133,6	10 818 000

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
13	Нежилое помещение, общей площадью 82,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н	82,1	7 659 000
14	Нежилое помещение, общей площадью 114,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, пом. 10-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:855	114,3	9 256 000
15	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:220	2 555	4 753 000
16	Земельный участок, площадью 2 556 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224	2 556	4 755 000
17	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:234	2 555	4 753 000
18	Земельный участок, площадью 3 276 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:240	3 276	6 094 000
19	Земельный участок, площадью 1 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:241	1 768	3 289 000

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о справедливой стоимости объектов оценки. Использование или неиспользование результатов оценки при совершении хозяйственных операций с оцениваемым объектом является прерогативой Заказчика.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину справедливой стоимости объекта оценки.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и согласно моим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- этот отчет составлен в соответствии с:
 - Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
 - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
 - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

– все материалы, являющиеся основанием для проведения оценки и использованные при проведении оценки, находятся в архиве Оценщика.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1 и 3; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, по состоянию на 05 февраля 2021 года составляет:

158 992 000,00

(Сто пятьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто две тысячи) рублей, в том числе

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, общей площадью 118,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 19-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2338	118,7	9 612 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 23-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2340	133,4	10 802 000
3	Нежилое помещение, общей площадью 132,9 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 1, пом. 24-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2341	132,9	10 762 000
4	Нежилое помещение, общей площадью 81,7 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н	81,7	7 621 000
5	Нежилое помещение, общей площадью 133,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 6-Н	133,3	10 794 000
6	Нежилое помещение, общей площадью 133,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н	133,4	10 802 000
7	Нежилое помещение, общей площадью 129,0 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н	129	10 446 000

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
8	Нежилое помещение, общей площадью 118,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н	118,1	9 563 000
9	Нежилое помещение, общей площадью 77,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 18-Н	77,4	7 220 000
10	Нежилое помещение, общей площадью 118,4 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н	118,4	9 588 000
11	Нежилое помещение, общей площадью 128,5 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 20-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:2636	128,5	10 405 000
12	Нежилое помещение, общей площадью 133,6 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 24-Н	133,6	10 818 000
13	Нежилое помещение, общей площадью 82,1 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 28-Н	82,1	7 659 000
14	Нежилое помещение, общей площадью 114,3 кв.м, 1 этаж, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, пом. 10-Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:855	114,3	9 256 000
15	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:220	2 555	4 753 000
16	Земельный участок, площадью 2 556 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:224	2 556	4 755 000
17	Земельный участок, площадью 2 555 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:234	2 555	4 753 000
18	Земельный участок, площадью 3 276 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:240	3 276	6 094 000
19	Земельный участок, площадью 1 768 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, кадастровый номер: 47:14:0504001:241	1 768	3 289 000

Оценщик
ООО «РосЭкспертОценка»



Член саморегулируемой организации -
СРО РОО (реестр. 010461 от 28.01.2020 г.)

Ширяева О.В.

Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»

Алексашин С.С.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
4. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей редакции).
5. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции).
6. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н).
8. Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

Литература по оценке

1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.
2. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2003 г.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 464 с.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.
5. Оценка недвижимости: учебник/ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2010; Электронно-библиотечная система IPRbooks, 2013. – (Высшее образование). – 560 с.: ил.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
7. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/Под ред. д-ра экон. Наук, проф. М. А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб, 1997.
9. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 504 с.

16.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОДОБРАННЫХ АНАЛОГАХ

Объект-аналог № 1



Объект-аналог № 2

Свободное назначение, 95,6 м²
 в МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, д. 6, лит. А, пом. 2Н
 Ленинградская область, Ленинградский район, Ленинградский городской округ, Санкт-Петербург, 2-й округ

8 126 000 ₽

DVI Real Estate
 +7 958 775-85-70

95,6 м² | **1 из 32** | **Свободно**

Наличие коммунальной собственности свободной планировки в МКД по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, д. 6, лит. А, пом. 2Н. Объект находится в собственности.

Проектная свободная планировка. Общая площадь: 95,6 м². Две комнаты. Высота потолка 4,00 м. Расположение: на первом этаже.

Вход из МКД и 1-2 минуты к метро.

Должно быть развешено в обязательном порядке. Объект находится в собственности. Объект находится в собственности. Объект находится в собственности.

Приватизация по государственному акту. Объект находится в собственности. Объект находится в собственности. Объект находится в собственности.

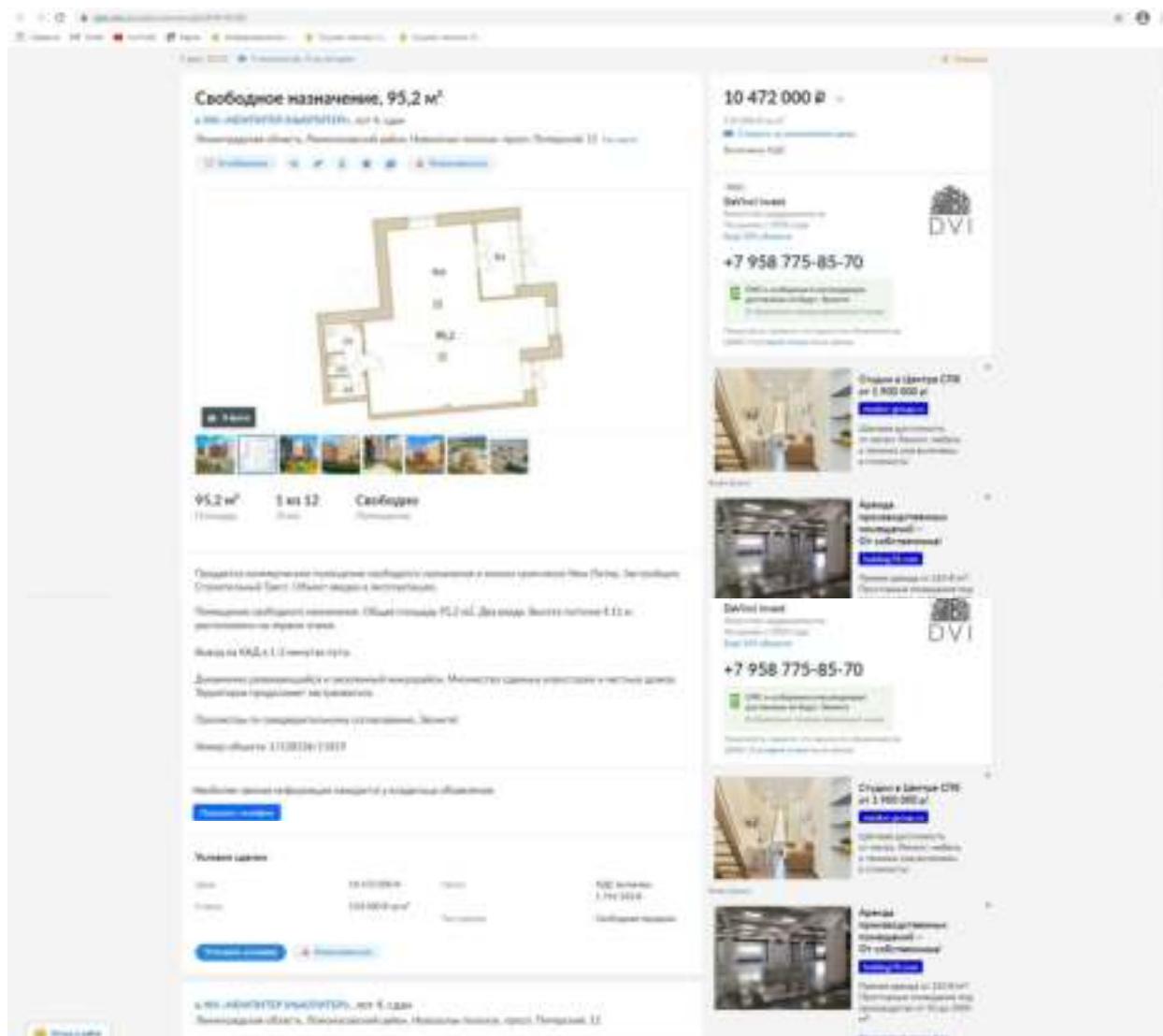
Новый объект: 1-000000-100000

Наиболее полная информация о объекте и о объекте объекте.

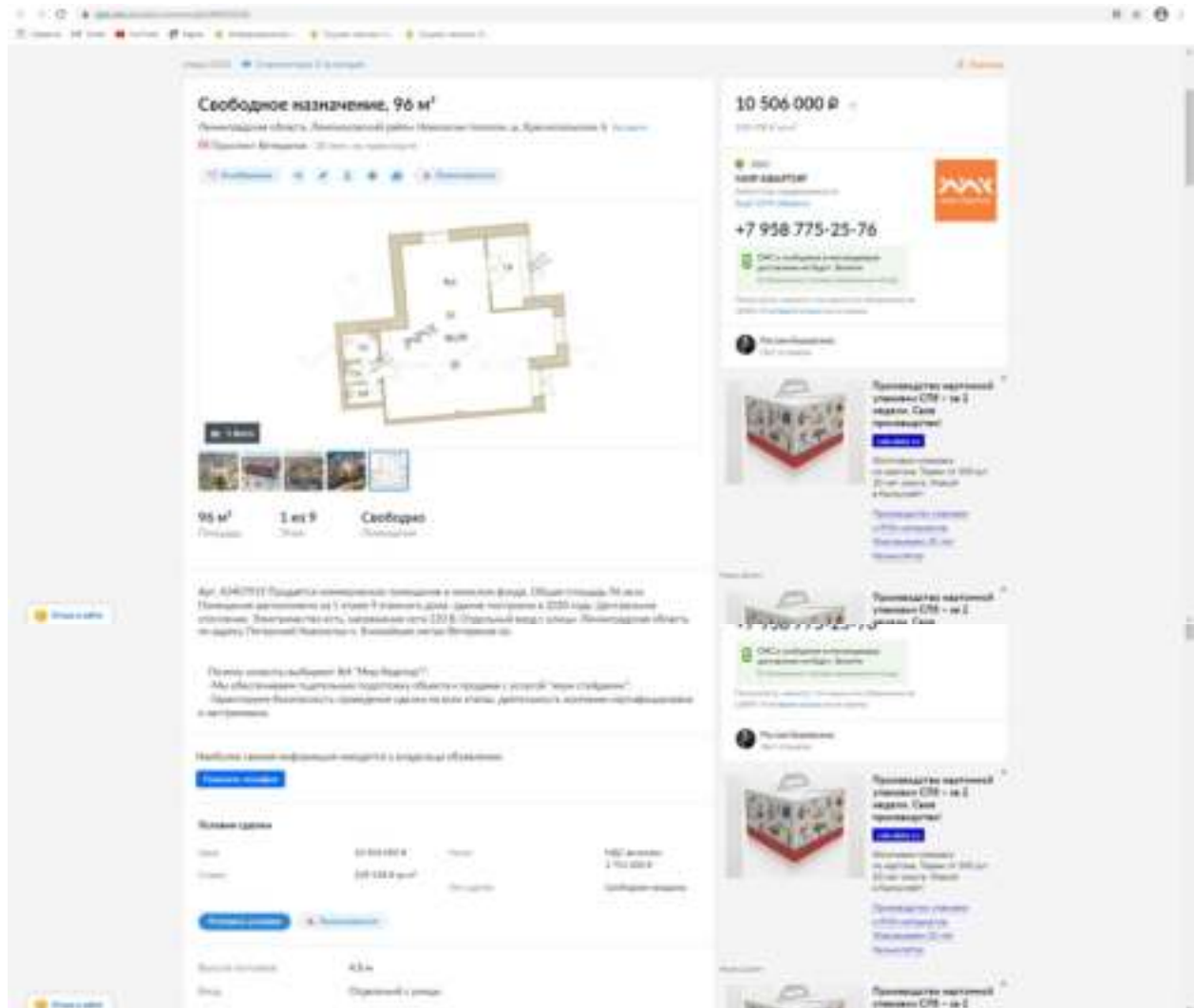
Ваше решение

Статус	Цена	Площадь	Адрес
Актив	8 126 000 ₽	95,6 м²	г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, д. 6, лит. А, пом. 2Н
Пассив	8 126 000 ₽	95,6 м²	г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, д. 6, лит. А, пом. 2Н

Объект-аналог № 3



Объект-аналог № 4

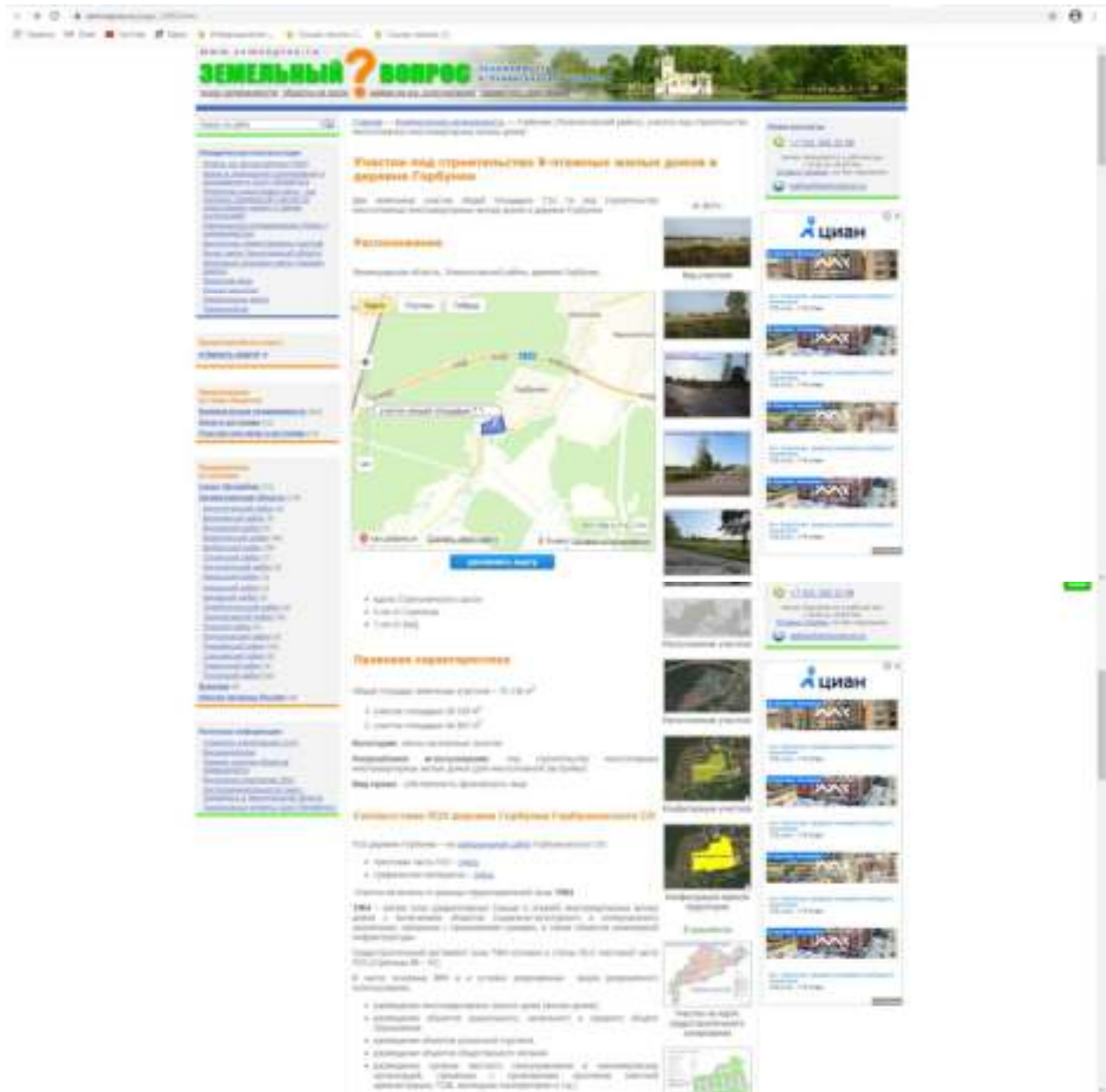


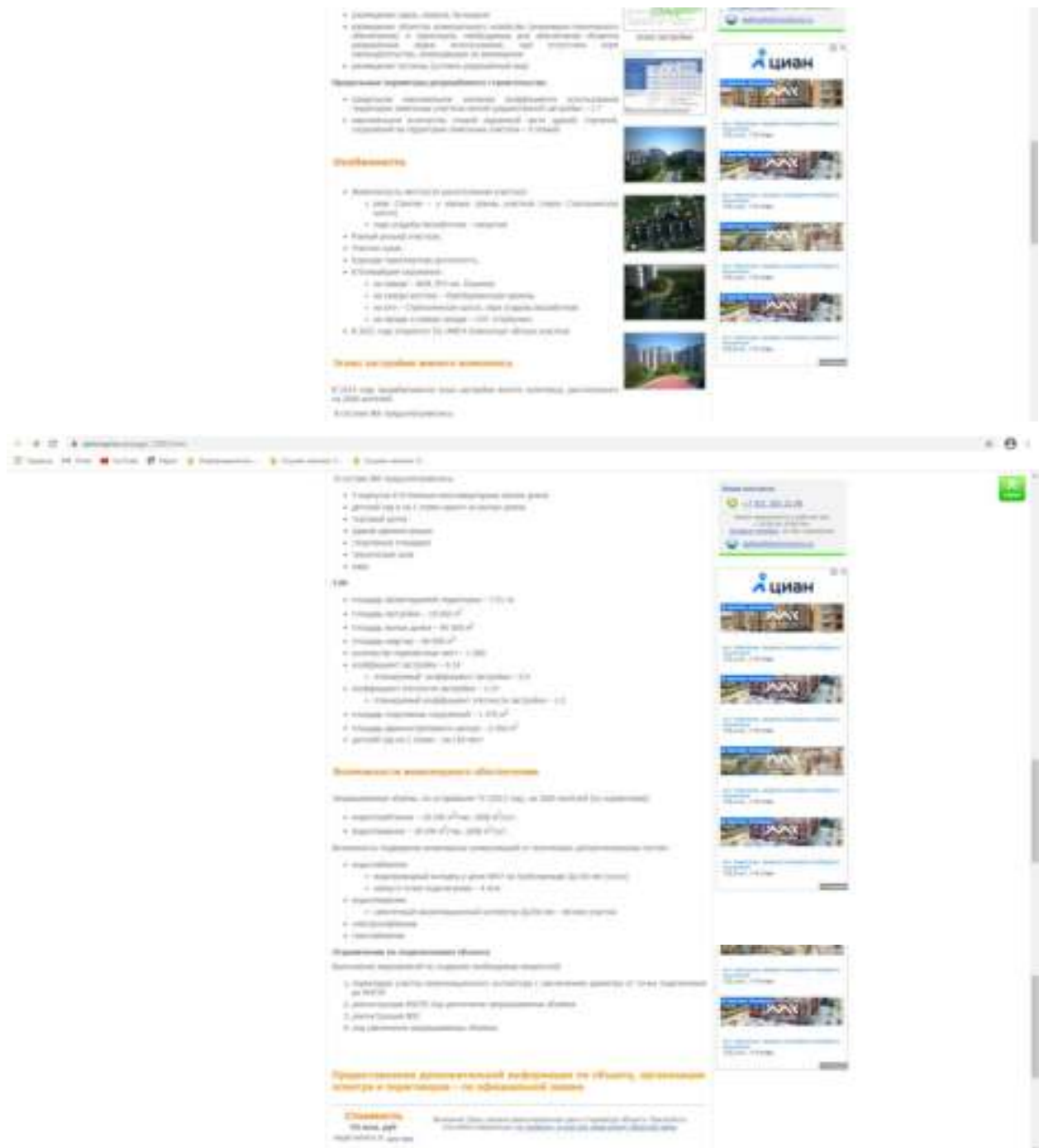
Объект-аналог № 5

The screenshot shows a real estate listing for a commercial building. The main title is "Помещение свободного назначения, 116,9 м²" (Commercial premises, 116.9 m²). Below the title, it says "подполный торговый комплекс, Петровский район, 11" (full shopping complex, Petrovsky district, 11). The listing includes a large photo of the building, a price of 11 105 500 ₽, and a contact number +7 (812) 940-24-84. There are also smaller images showing the building's location, a map, and a floor plan. The listing is categorized as "Коммерция" (Commercial) and "Торговля" (Trade). The location is "ул. Гангутская" (Gangutskaya street). The listing is from "2021" and "2021". The listing is from "2021" and "2021".

Аналоги для сравнительного подхода для объектов оценки №№ 15-19

Объект-аналог № 1





[illegible]

Объект-аналог № 3

The screenshot displays a real estate listing on a website. The main heading is "Участок под возведение жилого строения в пос. Ровное". Below this, there is a map showing the location of the plot. The text describes the plot's characteristics, including its area and location. The page also features several photographs of the property and surrounding areas. On the right side, there is a sidebar with additional information and links. The bottom of the page contains a list of similar properties for sale.

Участок под возведение жилого строения в пос. Ровное

Для аренды участка под возведение жилого строения в пос. Ровное.

Характеристики:

- Площадь участка: 10,0 кв. м.
- Площадь застройки: 10,0 кв. м.
- Площадь озеленения: 10,0 кв. м.
- Площадь водоемов: 10,0 кв. м.
- Площадь дорог: 10,0 кв. м.
- Площадь других объектов: 10,0 кв. м.

Преимущества:

- Участок расположен в живописном месте.
- Участок имеет все необходимые коммуникации.
- Участок находится вблизи от всех необходимых объектов.

Участок под возведение жилого строения в пос. Ровное

Участок расположен в живописном месте, имеет все необходимые коммуникации. Участок находится вблизи от всех необходимых объектов.

Характеристики:

- Площадь участка: 10,0 кв. м.
- Площадь застройки: 10,0 кв. м.
- Площадь озеленения: 10,0 кв. м.
- Площадь водоемов: 10,0 кв. м.
- Площадь дорог: 10,0 кв. м.
- Площадь других объектов: 10,0 кв. м.

Преимущества:

- Участок расположен в живописном месте.
- Участок имеет все необходимые коммуникации.
- Участок находится вблизи от всех необходимых объектов.

Участок под возведение жилого строения в пос. Ровное

Участок расположен в живописном месте, имеет все необходимые коммуникации. Участок находится вблизи от всех необходимых объектов.

Характеристики:

- Площадь участка: 10,0 кв. м.
- Площадь застройки: 10,0 кв. м.
- Площадь озеленения: 10,0 кв. м.
- Площадь водоемов: 10,0 кв. м.
- Площадь дорог: 10,0 кв. м.
- Площадь других объектов: 10,0 кв. м.

Преимущества:

- Участок расположен в живописном месте.
- Участок имеет все необходимые коммуникации.
- Участок находится вблизи от всех необходимых объектов.

Участок под возведение жилого строения в пос. Ровное

Участок расположен в живописном месте, имеет все необходимые коммуникации. Участок находится вблизи от всех необходимых объектов.

Характеристики:

- Площадь участка: 10,0 кв. м.
- Площадь застройки: 10,0 кв. м.
- Площадь озеленения: 10,0 кв. м.
- Площадь водоемов: 10,0 кв. м.
- Площадь дорог: 10,0 кв. м.
- Площадь других объектов: 10,0 кв. м.

Преимущества:

- Участок расположен в живописном месте.
- Участок имеет все необходимые коммуникации.
- Участок находится вблизи от всех необходимых объектов.



16.1.ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ
ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР







СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0620 PL 000007

страховании ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество «Согаз» (АО «СОГАЗ»), имеющее в дальнейшем «Страховщик», а подтвержденное заключением Договора страхования № 0620 PL 000007 от «05» июня 2020г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом. 2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000413704 в филиале Ф-4 «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 30101810100000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847149822.
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьему, исключенному договором на проведение оценок, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключенными со Страхователем трудовой договор: - Александром Сергеем Степановичем - Третьяковым Анастасией Игоревна.
4	Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются выгодополучатели, заключившие договоры на проведение оценок, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие неисполнения итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный наступлением в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страховщиком факт причинения ущерба действительным (безусловным) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возникающего по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обоснованные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходы на привлечение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).
6	Срок действия Договора страхования	С «05» июня 2020 года и действует по «04» июня 2021 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	17 000,00 (Семнадцать тысяч) рублей, страховая премия уплачена полнотой: 15.06.2020г., п/п 264.

Страховщик: АО «СОГАЗ»
Национальное Управление корпоративных продаж
Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»
О.А. Галонг
Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербурге
«05» июня 2020г.





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010461 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010461 от «04» июня 2020 г., в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Шарова Ольга Валерьевна**
Паспортные данные: Сер. 6909 №132010 выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе гор. Томска (код подразделения - 703-009) 21.09.2009
Адрес регистрации: 197373, г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Вирбика, д. 10, строение 1, кв./оф. 271
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петушья, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СЧ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: rosb-nsk@ingos.ru, тел: (495) 936-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 8, Лицензия ЦБ РФ СЧ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заказанному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с изложением соглашений со Состраховщиками 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступившим и зависящий от оценки независимым арбитражным судом или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиям (бездействию) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение 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 требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока полной давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сот тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по договору Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается исполнившим неоспоримую свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Выплата за вычетом уплаченной за отчетный период, включая безвозвратности – за счет страхователя.
10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается недействительным в случае, если не будет никаких реальных оснований для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Шарова Ольга Валерьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:

(Настоящие подписи страховых компаний являются действительными при наличии Актингского С.Ю. на основании Доверенностей № 6953761-4/19-ам от 08.07.2019 от СПАО «Ингосстрах» и №3878/20Н от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до * 21 * июня 20 22 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017310-3

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»


выдан

Ширяевой Ольге Валерьевне

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

от « 21 » июня 20 19 г. № 127

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » июня 20 22 г.

УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
ОБЛАСТИ

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

Нынешнее состояние дел в области государственного управления в Украине характеризуется тем, что государственное управление является неэффективным, неадекватным, не отвечающим требованиям времени и не учитывающим интересы граждан. В результате этого происходит снижение уровня жизни населения, что приводит к ухудшению демографической ситуации в стране.

Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/01/14. Copyright ASCE. For personal use only; all rights reserved.

[illegible]

ОДО "АК ДОКЛАДЫ"
ИЗ № *84*
ОТ 13.01.2020 *А*

[illegible]

150

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Внесение

Лист № 1 из 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Дата выписки: 28.12.2019

Кад. номер: 47:14:0080001.2340

Номер кадастрового квартала: 47:14:0080001

Дата присвоения кадастрового номера: 19.07.2019

Ранее присвоенный государственный учетный номер: 47:14:0080001.2340

Адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Дновский район, Аннинское городское поселение, 16 Покровское, Адмиралтейская ул., д.1, пом. 234-Н

Площадь, кв. м: 123.4

Назначение: Земельное назначение

Назначение: Земельное назначение

Номер этажа, на котором расположен помещением, машино-место: Земельный участок

Вид жилого помещения: Земельный участок

Кадастровая стоимость (руб.): 1599116.13

Кадастровый номер пола, обременения недвижимости, в котором содержится объект недвижимости: 47:14:0080001.2340

Виды разрешенного использования: Земельный участок

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, к жилому помещению, помещению для размещения жилого помещения или нежилого помещения

Статус: объект недвижимости

Общая информация

Получатель выписки: ООО "УК "ДОХОДЪ"

Государственный регистратор: С. М. Сидорова

ООО "УК "ДОХОДЪ"
БИХ № 24
от 15.01.2020



152

153

DATE 15.07.2020

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист № 2

23.12.2019

Кодификационный номер: 47-14-050-0001-2341

1. Правовое положение (правовая основа):	Исключительное право собственности на земельный участок, расположенный на территории населенного пункта - Зарянецкого сельского поселения, в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2019 № 2019-П.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Вид государственной регистрации права: 47-14-050-0001-2341-47-018/2019-1 от 23.12.2019
3. Дата государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:	3.1. Дата государственной регистрации права: 23.12.2019
4. Вид государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:	4.1. Вид государственной регистрации права: 47-14-050-0001-2341-47-018/2019-1 от 23.12.2019
5. Содержание и описание объекта недвижимости:	5.1. Содержание и описание объекта недвижимости: Земельный участок, расположенный на территории населенного пункта - Зарянецкого сельского поселения, в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2019 № 2019-П.
6. Содержание и описание объекта недвижимости:	6.1. Содержание и описание объекта недвижимости: Земельный участок, расположенный на территории населенного пункта - Зарянецкого сельского поселения, в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2019 № 2019-П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Лист № 2

23.12.2019

Кодификационный номер: 47-14-050-0001-2341

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Лист № 2

23.12.2019

Кодификационный номер: 47-14-050-0001-2341

156

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 22/05-вп1/Нв7
участия в долевом строительстве
многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
сельское поселение, п. Новоселье
от «22» мая 2018 года

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Строительный трест», зарегистрировано 20 мая 2004г. за ОГРН 1047806016444, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 001157783 от 20 мая 2004 года, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 08.08.2005г. за государственным регистрационным номером 2057811860995, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 23.09.2017г. за государственным регистрационным номером 8177847805050; адрес местонахождения: 195271, город Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литер А, ИНН 7804181303, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/11-16/БЗ от «01» ноября 2016 года и доверенности № 09/01-19 от 09.01.2019 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бородинской Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 22/05-вп1/Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «22» мая 2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3 (строительный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, уч. 7), кадастровый номер 47:14:0504001:49 (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), отвечающий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «15» января 2019 года, выданной ООО «Респект», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Факт (по результатам обмера)
Номер нежилого помещения		Встроенное помещение 1	1-41
Этаж		1	
Плщадь (по плану)		1	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		82,12	81,70
Общая (проектная) площадь Нежилого помещения, кв.м		82,12	81,70
Наименование помещения	офис, кв.м	65,72	65,50
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м	санбур	6,90	6,70
	санузел	4,98	5,00
	санузел	2,79	2,80
	Помещение уборочного инвентаря	1,73	1,70

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пг. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» октября 2019 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **5 748 400,00** (Пять миллионов семьсот сорок восемь тысяч четыреста) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»
ООО «Инвестиционная компания
«Строительный трест»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»


СТЕПАНОВ С.В.

«Участник долевого строительства»
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор


БОРОДАНОВА М.В.

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 22/05-ин3/Нп7
участия в долевом строительстве
многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
сельское поселение, п. Новоселье
от «22» мая 2018 года

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Строительный трест», зарегистрировано 20 мая 2004г. за ОГРН 1047806016444, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 001157783 от 20 мая 2004 года, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 08.08.2005г. за государственным регистрационным номером 2037811860995, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 23.09.2017г. за государственным регистрационным номером 8177847803050; адрес местонахождения: 195271, город Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804181303, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице действующего на основании агентского договора № 01/11-16/БЗ от «01» ноября 2016 года и доверенности № 09/01-19 от 09.01.2019 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость**, зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора Бородинской Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 22/05-ин3/Нп7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «22» мая 2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3 (строительный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, уч. 7), кадастровый номер 47:14:0504001:49 (далее по тексту – «Многоквартирный дом») **Застройщик ПЕРЕДАЕТ, а Участник долевого строительства ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «15» января 2019 года, выданной ООО «Росэксперт», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Факт (по результатам замеров)
Номер нежилого помещения		Встроенное помещение 3	6-41
Этаж			4
Площадь (с/кв.м.)		1	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		133,88	133,30
Площадь (присоединенная) Нежилого помещения, кв.м		133,88	133,30
Назначение помещения	офис, кв.м	102,86	102,50
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м	гардероб	11,40	11,10
	табур	6,65	6,70
	санузел	3,05	3,10

капитал	7,44	7,40
Повышение оборотного капитала	2,48	2,30

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3.

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» октября 2019 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора 9 371 600,00 (Девять миллионов триста семьдесят одна тысяча шестьсот) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.


7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»
ООО «Инвестиционная компания
«Строительный трест»
и/или ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»


СТЕПАНОВ С.В.

«Участник долевого строительства»
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
«ДУ» Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор


БОРОДАТОВА М.В.

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 22/05-ин4/Пн7
участия в долевом строительстве
многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
сельское поселение, п. Новоселье
от «22» мая 2018 года

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Строительный трест», зарегистрировано 20 мая 2004г. за ОГРН 1047806016444, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 001157783 от 20 мая 2004 года, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 08.08.2005г. за государственным регистрационным номером 2057811860995, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 23.09.2017г. за государственным регистрационным номером 8177847803050; адрес местонахождения: 195271, город Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804181303, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице действующего на основании агентского договора № 01/11-16/БЗ от «01» ноября 2016 года и доверенности № 09/01-19 от 09.01.2019 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МПФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**, зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора Борозатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 22/05-ин4/Пн7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «22» мая 2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3 (строительный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, уч. 7), кадастровый номер 47:14:0504001:49 (далее по тексту – «Многоквартирный дом») **Застройщик ПЕРЕДАЕТ, а Участник долевого строительства ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «15» января 2019 года, выданной ООО «Росексперт», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Факт (по результатам замеров)
Почер нежилого помещения		Встроенное помещение 4	7-41
Этаж			1
Полыэта (окон)		2	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		133,88	133,40
Общая (примесная) площадь Нежилого помещения, кв.м		133,88	133,40
Назначение помещения	офис, кв.м.	102,86	102,20
Площадь помещений нежилого назначения, кв.м	гардероб	11,40	11,20
	гарбур	6,65	6,90
	санузлы	3,85	3,10

этаж/эта	7,44	7,5
Помещение: уборочного инвентаря	2,48	2,50

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3.

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» октября 2019 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора 9 371 600,00 (Девять миллионов триста семьдесят одна тысяча шестьсот) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»

ООО «Инвестиционная компания

«Строительный трест»

в лице Генерального директора

Генеральный директор

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

0000000000

«Участник долевого строительства»

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»

«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным

фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная

недвижимость»

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 22/05-ин5/Нв7
участия в долевом строительстве
многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
сельское поселение, п. Новоселье
от «22» мая 2018 года

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Строительный трест», зарегистрировано 20 мая 2004г. за ОГРН 1047806016444, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 001157783 от 20 мая 2004 года, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 08.08.2005г. за государственным регистрационным номером 2057811860995, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 23.09.2017г. за государственным регистрационным номером 8177847805050; адрес местонахождения: 195271, город Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804181303, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/11-16/БЗ от «01» ноября 2016 года и доверенности № 09/01-19 от 09.01.2019 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МНФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «ДУ» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Региональная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бородинской Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 22/05-ин5/Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «22» мая 2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3 (строительный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, уч. 7), кадастровый номер 47:14:0504001:49 (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «15» января 2019 года, выданной ООО «Роснефть», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Факт (по результатам обмеров)
Номер нежилого помещения		Встроенное помещение 5	10-11
Этаж		1	
Полы (линия)		2	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		128,60	129,00
Общая (применяемая) площадь Нежилого помещения, кв.м		128,60	129,00
Назначение помещения	офис, кв.м	106,32	106,70
Площадь помещений нежилого здания	танбур	11,32	11,50
	санузлы	3,05	3,00

сумма	5,49	5,50
Помещение уборочного инвентаря	2,22	2,30

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Дзержинский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейский ул., дом 3.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» октября 2019 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **9 002 000,00** (Девять миллионов две тысячи) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»
ООО «Инвестиционная компания
«Строительный трест»
и/или ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»


СЫРТАНОВ С.В.

«Участник долевого строительства»
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ»
«ДУ» Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор


БОРОДАТОВА М.В.

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 22/05-инб/Ип7
участия в долевом строительстве
многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
сельское поселение, п. Новоселье
от «22» мая 2018 года

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Строительный трест», зарегистрировано 20 мая 2004г. за ОГРН 1047806016444, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 001157783 от 20 мая 2004 года, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 08.08.2005г. за государственным регистрационным номером 2057811860995, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 23.09.2017г. за государственным регистрационным номером 8177847805050; адрес местонахождения: 195271, город Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804181303, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/11-16/БЗ от «01» ноября 2016 года и доверенности № 09/01-19 от 09.01.2019 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бородаковой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 22/05-инб/Ип7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «22» мая 2018 года (далее – «Договор») в нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3 (строительный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, уч. 7), кадастровый номер 47:14:0504001:49 (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), именуемый в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «15» января 2019 года, выданной ООО «Ресурс», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Факт (по результатам измерен)
Номер нежилого помещения		Встроенное помещение б	11-41
Этаж		1	
Площадь (кв.м.)		2	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		118,66	118,10
Общая (примесная) площадь Нежилого помещения, кв.м		118,66	118,10
Назначение помещения	офис, кв.м	94,49	93,9
Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м	гардероб	9,26	9,20
	гарбур	5,80	5,80

санузлы	3,05	3,10
санузлы	4,21	4,20
Помещение уборочного инвентаря	1,85	1,90

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» октября 2019 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **8 306 200,00** (Восемь миллионов триста шесть тысяч двести) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»
ООО «Инвестиционная компания
«Строительный трест»
в лице Генерального директора
ООО «ИТ»

СТЕПАНОВ С.В.

«Участник долевого строительства»
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
«ДУ» - Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «ДОХОДЬ - Рентная
недвижимость»
Генеральный директор

БОРОДАТОВА М.В.

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 22/05-вп7/На7
участия в долевом строительстве
многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
сельское поселение, п. Новоселье
от «22» мая 2018 года

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Строительный трест», зарегистрировано 20 мая 2004г. за ОГРН 1047806016444, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 001157783 от 20 мая 2004 года, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 08.08.2005г. за государственным регистрационным номером 2057811860995, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 23.09.2017г. за государственным регистрационным номером 8177847805050; адрес местонахождения: 195271, город Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литеры А, ИНН 7804181303, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании учредительного документа № 01/11-16/БЗ от «01» ноября 2016 года и доверенности № 09/01-19 от 09.01.2019 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литеры А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года и в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения и Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года и в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения и Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года и в реестре за № 2880-2, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бородаевой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 22/05-вп7/На7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «22» мая 2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3 (строительный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, уч. 7), кадастровый номер 47:14:0504001:49 (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), внесенный в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «15» января 2019 года, выданной ООО «Респект», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Факт (по результатам обмеров)
Номер нежилого помещения		Встроенное помещение 7	18-1
Этаж			1
Полная (общая)		3	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		77,65	77,40
Общая (эксплуатационная) площадь Нежилого помещения, кв.м		77,65	77,40
Назначение помещения	офис, экзп.	63,32	63,30
Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м	санитур	5,80	5,80
	санузлы	3,15	3,20

ситуация	3,92	3,90
Полученному уборочного инвентаря	1,26	1,20

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3.

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» октября 2019 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **5 435 500,00** (Пять миллионов четыреста тридцать пять тысяч пятьсот) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»

ООО «Инвестиционная компания

«Строительный трест»

в лице ООО «СНН»

Генеральный директор

ООО «СНН»

 СТЕПАНОВ С.В.



«Участник долевого строительства»


ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»

«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным

фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная

недвижимость»

Генеральный директор

 БОРОДАТОВА М.В.



АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 22/05-ап8/Нп7
участия в долевом строительстве

многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
сельское поселение, п. Новоселье
от «22» мая 2018 года

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Строительный трест», зарегистрировано 20 мая 2004г. за ОГРН 1047806016444, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 001157783 от 20 мая 2004 года, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 08.08.2005г. за государственным регистрационным номером 2057811860995, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 23.09.2017г. за государственным регистрационным номером 8177847805050; адрес местонахождения: 195271, город Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804181303, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице действующего на основании агентского договора № 01/11-16/БЗ от «01» ноября 2016 года и доверенности № 09/01-19 от 09.01.2019 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «ДУ» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора Бородавковой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «**Акт**») по Договору № 22/05-ап8/Нп7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «22» мая 2018 года (далее – «**Договор**») в нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3 (строительный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, уч. 7), кадастровый номер 47:14:0504001:49 (далее по тексту – «**Многоквартирный дом**») **Застройщик ПЕРЕДАЕТ**, а **Участник долевого строительства ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), состоящий из помещений с *ведомостями помещений и их площадей от «15» января 2019 года, выданной ООО «Ресурс», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Факт (по результатам обмеров)
Номер нежилого помещения		Встроенное помещение В	19-11
Этаж			1
Полы (секция)		4	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		118,66	118,40
Общая (присоединенная) площадь Нежилого помещения, кв.м		118,66	118,40
Назначение помещения	офис, кв.м.	94,49	94,00
Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м	гардероб	9,26	9,30
	ванн/бур	5,80	5,90

санузлы	1,05	1,10
санузлы	4,21	4,20
Помещение уборочного инвентаря	1,85	1,90

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» октября 2019 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора **8 306 200,00** (Восемь миллионов триста шесть тысяч двести) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»
ООО «Инвестиционная компания
«Строительный трест»
в лице ООО «СТН»
Генеральный директор
ООО «СТН»



СЕРГАНОВ С.В.

«Участник долевого строительства»
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор



БОРОДЯТОВА М.В.

[illegible]

[illegible]

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 22/05-ин11/Нв7
участия в долевом строительстве
многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
сельское поселение, п. Новоселье
от «22» мая 2018 года

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Строительный трест», зарегистрировано 20 мая 2004г. за ОГРН 1047806016444, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78-№ 001157783 от 20 мая 2004 года, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 08.08.2005г. за государственным регистрационным номером 2057811860995, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 23.09.2017г. за государственным регистрационным номером 8177847805050; адрес местонахождения: 195271, город Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804181303, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/11-16/БЗ от «01» ноября 2016 года и доверенности № 09/01-19 от 09.01.2019 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МНФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78-№ 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения и Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бородаковой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 22/05-ин11/Нв7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «22» мая 2018 года (далее – «Договор») в следующей форме:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское горское поселение, п. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3 (строительный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, уч. 7), кадастровый номер 47:14:0504001:49 (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), именуемый в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «15» января 2019 года, выданной ООО «Ресент», следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Факт (по результатам обмеров)
Номер нежилого помещения		Встроенное помещение 11	24-21
Этаж		I	
Подъезд (квартир)		3	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		133,88	133,60
Общая служебной площади Нежилого помещения, кв.м		133,88	133,60
Назначение помещения	офис, кв.м.	102,86	102,70
Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м	гардероб	11,40	11,20
	тамбур	6,65	6,70

санузел	3,05	3,10
санузел	7,44	7,40
Помещение уборочного инвентаря	2,48	2,50

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» октября 2019 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора составляет **9 371 600,00** (Девять миллионов триста семьдесят одна тысяча шестьсот) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»
ООО «Инвестиционная компания

«Строительный трест»

в лице (И.О.Ф.И.О.)

Генерального директора

ООО «И.О.Ф.И.О.»

 СТЕПАНОВ С.В.



«Участник долевого строительства»

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ»

«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным

фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная

недвижимость»

Генеральный директор

 БОРОДАТОВА М.Р.



АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 22/05-ин13/Пн7
участия в долевом строительстве
многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское
сельское поселение, п. Новоселье
от «22» мая 2018 года

г. Санкт-Петербург

«01» октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Строительный трест», зарегистрировано 20 мая 2004г. за ОГРН 1047806016444, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 001157783 от 20 мая 2004 года, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 08.08.2005г. за государственным регистрационным номером 2057811860995, новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по СПб от 23.09.2017г. за государственным регистрационным номером 8177847805050; адрес местонахождения: 195271, город Санкт-Петербург, проспект Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, ИНН 7804181303, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/11-16/БЗ от «01» ноября 2016 года и доверенности № 09/01-19 от 09.01.2019 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Генерального директора Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Бородаковой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 22/05-ин13/Пн7 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «22» мая 2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, п. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3 (строительный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, уч. 7), кадастровый номер 47:14:0504001:49 (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Квартиру), имеющий в соответствии с недвижимостью помещений и их площадей от «15» января 2019 года, выданной ООО «Росэксперт» следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Факт (по результатам замеров)
Номер нежилого помещения		Встроенное помещение 13	28-41
Этаж			1
Полы (по проекту)		5	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		82,12	82,10
Общая (приведенная) площадь Нежилого помещения, кв.м		82,12	82,10
Площадь помещений:	офис, кв.м	65,72	65,60
Площадь помещений нежилого назначения, кв.м	тамбур	6,90	6,90
	лифт	4,98	5,10

	санузла	2,79	2,80
	Помещение уборочного инвентаря	1,73	1,76

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3.

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» октября 2019 года.

4. Настоящим Стороны подтверждают, что ими исполнены все обязательства, предусмотренные Договором, надлежащим образом и в соответствии с условиями Договора.

5. Окончательный размер Цены договора составляет **5 748 400,00** (Пять миллионов семьсот сорок восемь тысяч четыреста) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.


6. Участник долевого строительства подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

7. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых или иных претензий по Договору.

8. Настоящий Акт составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу. К настоящему Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью настоящего Акта.

«Застройщик»
ООО «Инвестиционная компания
«Строительный трест»
и лице ООО «С.П.И.»
Генеральный директор
ООО «С.П.И.»

С. П. И. СТАНИСЛАВОВ С.В.

«Участник долевого строительства»
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЬ»
«Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
недвижимость»
Генеральный директор

БОРОДЯТОВА М.В.

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 28.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:14:0504001:855
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 114,3 кв.м., этаж: I, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье, Питерский просп., д.5, пом.10-11
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 47-47/018-47/018/006/2016-7423/1 от 28.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5/На2; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5/На2 от 01.06.2016; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №47-РУ/47511301-282-2014, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2016
номер государственной регистрации:	47-47/018-47/018/006/2016-7423/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.10.2016 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	не определено
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 23.10.2014; Изменения и дополнения №1 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015; Изменения и дополнения №2 к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5/На2

	<p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №47-RU/47511301-282-2014, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;</p> <p>Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома сстроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5/Нв2 от 01.06.2016</p>
<p>Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОД-Рентная недвижимость"</p>	
<p>Государственный регистратор</p>	<p>Генеральный директор</p>



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 11.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:14:0504001:220
	Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, площадь 2 555 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 47-47/021-47/021/020/2016-6859/2 от 11.11.2016
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 №04/12-2015; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи земельных участков №04/12-2015 от 14 декабря 2015 года от 14.12.2015; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016
5.	Ограничение (обременение) права:	
	5.1.1. вид:	Доверительное управление, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье, кат.№ 47:14:0504001:220, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, площадь 2 555 кв. м
	дата государственной регистрации:	11.11.2016
	номер государственной регистрации:	47-47/021-47/021/020/2016-6861/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.11.2016 по 01.08.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИНН: 7826685368
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 №04/12-2015; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи земельных участков №04/12-2015 от 14 декабря 2015 года от 14.12.2015;

		<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 23.10.2014 Центральным банком Российской Федерации за №2880; Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 09.04.2015 Центральным банком Российской Федерации за №2880-1; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016; Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 09.04.2015 Центральным банком Российской Федерации за №2880-1</p>
--	--	---

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"

Государственный регистратор


(подпись: Ю.Н.)

Чернова Ю. Н.
(подпись: Чернова Ю. Н.)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 11.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:14:0504001:224
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными жилыми домами, площадь 2 556 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Обида долевая собственность, № 47-47/021-47/021/020/2016-6845/2 от 11.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 №04/12-2015; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи земельных участков №04/12-2015 от 14 декабря 2015 года от 14.12.2015
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье, кад.№ 47:14:0504001:224, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными жилыми домами, площадь 2 556 кв. м
дата государственной регистрации:	11.11.2016
номер государственной регистрации:	47-47/021-47/021/020/2016-6852/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.11.2016 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ". ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 №04/12-2015; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи земельных участков №04/12-2015 от 14 декабря 2015 года от 14.12.2015;

		<p>Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 23.10.2014 Центральным банком Российской Федерации за №2880;</p> <p>Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 09.04.2015 Центральным банком Российской Федерации за №2880-1;</p> <p>Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 09.04.2015 Центральным банком Российской Федерации за №2880-1</p>
--	--	--

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатели: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"

Государственный регистратор





Чернова Ю. Н.
(подпись, печать)

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 11.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:14:0504001:234
Объект недвижимости:	Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, площадь 2 555 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Ашинское сельское поселение, пос.Новоселье
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 47-47/021-47/021/020/2016-6854/2 от 11.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 №04/12-2015; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи земельных участков №04/12-2015 от 14 декабря 2015 года от 14.12.2015; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Ашинское сельское поселение, пос.Новоселье, кад.№ 47:14:0504001:234, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, площадь 2 555 кв. м
дата государственной регистрации:	11.11.2016
номер государственной регистрации:	47-47/021-47/021/020/2016-6856/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.11.2016 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 №04/12-2015; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи земельных участков №04/12-2015 от 14 декабря 2015 года от 14.12.2015;

			<p>Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 23.10.2014 Центральным банком Российской Федерации за №2880; Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 09.04.2015 Центральным банком Российской Федерации за №2880-1; Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 09.04.2015 Центральным банком Российской Федерации за №2880-1</p>
--	--	--	---

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"

Государственный регистратор

С.И.И.
М.П.И.

Чернова Ю. И.

Ф.И.О. регистратора



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 11.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:14:0504001:240
	Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, площадь 3 276 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье
	Состав объекта недвижимости:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость," данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 47-47/021-47/021/020/2016-6863/2 от 11.11.2016
4.	Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 №04/12-2015; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи земельных участков №04/12-2015 от 14 декабря 2015 года от 14.12.2015; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016
5.	Ограничение (обременение) права:	
	5.1.1. вид:	Доверительное управление, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье, кад.№ 47:14:0504001:240, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоэтажными домами, площадь 3 276 кв. м
	дата государственной регистрации:	11.11.2016
	номер государственной регистрации:	47-47/021-47/021/020/2016-6864/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.11.2016 по 01.08.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ", ИНН: 7826685368
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 №04/12-2015; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи земельных участков №04/12-2015 от 14 декабря 2015 года от 14.12.2015;

		<p>Договор купли-продажи земельного участка и садового дома от 22.08.2016;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 23.10.2014 Центральным банком Российской Федерации за №2880;</p> <p>Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 09.04.2015 Центральным банком Российской Федерации за №2880-1;</p> <p>Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016;</p> <p>Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 09.04.2015 Центральным банком Российской Федерации за №2880-1</p>
--	--	---

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"

Государственный регистратор



Чернова Ю. И.

(подпись, печать)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 11.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:14:0504001:241
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоквартирными жилыми домами, площадь 1 768 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 47-47/021-47/021/020/2016-6868/2 от 11.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 №04/12-2015; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи земельных участков №04/12-2015 от 14 декабря 2015 года от 14.12.2015; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье, кад.№ 47:14:0504001:241, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для застройки многоквартирными жилыми домами, площадь 1 768 кв. м
дата государственной регистрации:	11.11.2016
номер государственной регистрации:	47-47/021-47/021/020/2016-6869/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.11.2016 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 14.12.2015 №04/12-2015; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи земельных участков №04/12-2015 от 14 декабря 2015 года от 14.12.2015;

			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 23.10.2014 Центральным банком Российской Федерации за №2880; Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 09.04.2015 Центральным банком Российской Федерации за №2880-1; Акт приема-передачи земельных участков от 03.10.2016; Изменения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Доходь-Рентная недвижимость", зарегистрированы 09.04.2015 Центральным банком Российской Федерации за №2880-1
--	--	--	--

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"

Государственный регистратор



Чернова Ю. И.
Официальный представитель



Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит.
пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71