

ОТЧЕТ № 13 от 27 января 2022 года

Об оценке справедливой стоимости встроенного нежилого помещения 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ –

Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2022

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

www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости встроенного нежилого помещения 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7, оцениваемые права – имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса. 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 ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года. Нами 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 г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость встроенного нежилого помещения 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7, оцениваемые права – имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса, по состоянию на 27 января 2022 года составляет:

8 810 000,00

(Восемь миллионов восемьсот десять тысяч) рублей.

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. Алексагин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	5
2. Задание на оценку	6
3. Применяемые стандарты оценки.....	7
3.1. Применяемые стандарты.....	7
3.2. Вид определяемой стоимости	7
4. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	9
4.1. Основные допущения	9
4.2. Особые допущения.....	10
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике	12
5.1. Сведения о Заказчике оценки	12
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе.....	12
5.3. Сведения о независимости.....	13
6. Общая информация	15
6.1. Основание для проведения оценки.....	15
6.2. Цель оценки	15
6.3. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	15
6.4. Дата оценки и дата осмотра	15
6.5. Дата составления и порядковый номер отчета.....	15
6.6. Период определения стоимости.....	15
6.7. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объект оценки...15	
6.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения.....	17
6.9. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	18
7. Описание процесса оценки	19
7.1. Используемые термины и определения.....	19
7.2. Описание процесса оценки	19
8. Описание Объекта оценки	22
8.1. Описание местоположения объекта оценки	22
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	26
8.3. Информация о текущем использовании Объекта оценки	27
8.4. Балансовая стоимость объекта оценки.....	27
8.5. Позиционирование объекта оценки	27
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	28
9. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	29
9.1. Макроэкономическая ситуация в России.	29
9.2. Социально-экономическое положение Ленинградской области.....	35
9.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт-Петербурга.....	38
10. Основные принципы оценки.....	59
11. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	61
12. Выбор подходов к оценке	63

13. Определение справедливой стоимости объекта оценки	66
13.1. Расчет стоимости сравнительным подходом объекта оценки	66
13.2. Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объекта оценки	78
14. Заявление о соответствии	80
15. Список использованной литературы	82
16. Приложения	83
16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	83
16.2. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	86
16.3. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	94

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 встроенного нежилого помещения 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7, оцениваемые права – имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объекты оценки	Оцениваемые права	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Встроенное нежилое помещение 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7.	Имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса	84	Не применялся	8 811 118	Не применялся

Справедливая стоимость встроенного нежилого помещения 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7, оцениваемые права – имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса, по состоянию на 27 января 2022 года составляет:

8 810 000,00

(Восемь миллионов восемьсот десять тысяч) рублей.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору на проведение оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОТ 27.01.2022

Объект оценки	Встроенное нежилое помещение 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7.
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка объектов оценки, для включения 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 27.01.2022 года.
Срок проведения оценки	С 27.01.2022 по 27.01.2022 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» «Д.У.»
ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Исполнитель: ООО «РосЭкспертОценка»

Генеральный директор

Подпись:  /Бородатова М.В./

М.П.

Генеральный директор:

Подпись:  /Алексашин С.С./

М.П.

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 ОБЪЕКТА 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 объекта 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 27 января 2022 г. по 26 июля 2022 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 источниках, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объектов оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Осмотр Объекта оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). По данным Заказчика ограничения (обременения) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах, отсутствуют. Задание на оценку не содержит указаний о наличии ограничений (обременений) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в

предоставленных документах. На основании этого определение справедливой стоимости производилось в предположении отсутствия обременений и ограничений, кроме зафиксированных в предоставленных документах.

5. 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.
6. Оцениваемые права в настоящем отчете – имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса. После подписания акта приема-передачи объектов инвестирования обычно оформляется право собственности. Исходя из этого, что для оформления права собственности нет необходимости ожидать окончания строительства, право собственности может быть оформлено по требованию правообладателя. В связи с этим, корректировка на передаваемые права к аналогам, на которые уже оформлено право собственности, не проводилась. В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из того, что существующие права на объект оценки тождественны правам собственности.
7. Осмотр объекта оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика отделка и ремонт нежилого помещения не производились, на дату оценки состояние оцениваемого помещения «без отделки».

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: 191178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литера В, этаж 3 помещ. 62.

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 № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-010461 от 10 декабря 2021 г., период страхования с 01 января 2022 г. по 30 июня 2023 г.

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, договор № 433-191-050100/21 от 01 июня 2021 г., период страхования с 01 июня 2021 г. по 31 мая 2022 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 № 0621 PL 000008 от 05 июня 2021 года, период страхования: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г.).

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 подтверждает 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 Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта 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 объекта.

6.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Оценка объектов оценки, для включения 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 – 27 января 2022 г.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика отделка и ремонт нежилого помещения не производились, на дату оценки состояние оцениваемого помещения «без отделки».

Оценка величины справедливой стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

6.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 27 января 2022 г. Порядковый номер отчета № 13.

6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 27 января 2022 г. по 27 января 2022 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 27 января 2022 г. по 26 июля 2022 г. включительно).

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

В настоящем отчете оцениваются имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса, на нежилое помещение.

Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" регулируются отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В соответствии с п.1 ст. 4 настоящего федерального закона по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Пунктом 1 статьи 8 закона предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 16 ФЗ-214). Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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.

Согласно предоставленному Договору №03/12-вп12//Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроено-пристроенными помещениями и встроено-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339 от 03 декабря 2018 года и акту приема-передачи от 27 января 2022 года Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору № 03/12-вп12//Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроено-пристроенными помещениями и встроено-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово,

микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339 от 03. Декабря 2018 года правообладателем на оцениваемое нежилое помещение является Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом 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: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литера В, этаж 3 помещ. 62.

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.

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

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"> - Договор №03/12-вп12//Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339 от 03 декабря 2018 года. - Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору № 03/12-вп12//Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339 от «03» декабря 2018 года
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://asninfo.ru/, - https://www.colliers.com/, - https://spb.arendator.ru/, https://asninfo.ru/
Рыночная информация	
Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> - https://100realty.ru/; - https://avito.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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки находится на территории города Кудрово Заневского городского поселения Всеволожского района Ленинградской области.



Рисунок 1. Схема города Кудрово Ленинградской области

Общая информация

Кудрово — город в Заневском городском поселении Всеволожского района Ленинградской области.

Общая численность населения (по данным на 01.01.2020 г.) составляет 41 102 жителей¹.

Район расположен в северной части Ленинградской области между Санкт-Петербургом и Ладожским озером, к северу от Невы. Площадь района — 3036,4 км². Граничит: на севере — с Приозерским муниципальным районом; на юго-востоке — с Кировским муниципальным районом; на западе — с городом федерального подчинения Санкт-Петербургом; на северо-западе — с Выборгским муниципальным районом.

Расстояние от административного центра района до центра Санкт-Петербурга — 28 км.

С востока территория района омывается водами Ладожского озера. На территории района расположены озёра: Лемболовское, Кавголовское, Хепоярви, Воляярви. По территории района протекает река Охта, южная граница проходит по течению реки Невы.

Транспорт

Территория отличается прекрасной транспортной доступностью: поблизости расположена развязка Кольцевой автодороги, а также проходит Мурманское шоссе. Добраться до

¹ <http://petrostat.gks.ru/>

ближайшей станции метро «Проспект Дыбенко» можно пешком либо на общественном транспорте — это займет около 10 минут. В конце 80-х годов здесь предполагалось создание нового жилого массива Ленинграда и до Кудрово собирались проложить тоннель метрополитена. Однако наклонный ход и вестибюль станции «Народная» так и не были построены. Тоннель обрывается под землей в районе улицы Тельмана.

Через территорию Всеволожского района проходит Октябрьская железная дорога, а также две автодороги федерального значения: Санкт-Петербург – Мурманск и трасса «Скандинавия».

Экология

Город Кудрово на востоке соседствует с обширной лесопарковой территорией. На юге локации находятся гаражи и свалка строительного мусора. Ближе всего к ней расположен новый жилой квартал на Центральной улице, в котором продаются квартиры. В Кудрово нет крупных промышленных предприятий. Значительную часть локаций занимают леса, что позволяет поддерживать благоприятную экологическую обстановку и нейтрализовать негативное влияние автомагистралей.

Экономика

Во Всеволожском районе работают предприятия деревообрабатывающей, энергетической, химическую промышленности, а также пищевой и машиностроительной. Сельское хозяйство представлено птицеводством, картофелеводством и овощеводством (такие как агрофирмы «Приневское», «Выборжец») Кроме этого имеются хозяйства, занимающиеся производством плодов и ягод.

В сфере торговли большое значение имеют два огромных комплекса, принадлежащих компании «ИКЕА Мос», расположенных в поселке Бугры и деревне Кудрово. Сотни магазинов, расположенные на границе с Санкт-Петербургом дают ощутимый доход бюджетам всех уровней, трудоустраивают тысячи жителей Всеволожского района, Санкт-Петербурга и других районов области.

На территории Кудрово нет крупных вредных производств, вдобавок, это один из немногих микрорайонов в Петербурге, где раньше на месте застройки не было свалок. Застройщикам не пришлось рекультивировать земли для строительства. Главный негативный экологический фактор - близость КАД.

В районе находится знаменитый лесопарк «Оккервиль» на берегу одноименной реки с велодорожками, пешеходными зонами, пляжем и игровыми площадками. Река положительно влияет на состояние воздуха в районе, правда купаться в ней нельзя.

Также не так давно появился новый парк рядом с МЕГА-Дыбенко. А пока район активно застраивается, на дорогах много грязи от строительной техники и мало деревьев.

Жилая недвижимость

Всеволожский район – самый застраиваемый район Ленинградской области. Здесь представлен широкий выбор как готовых, так и строящихся домов. Основная девелоперская активность сконцентрирована в Кудрово, Янино и Девяткино. Большинство проектов во Всеволожском районе строятся в рамках комплексного освоения территории.

Кудрово — одна из самых застраиваемых локаций Ленинградской области, где ведется активное массовое строительство новых жилых комплексов.

Коммерческая недвижимость

Кудрово - небольшой город в Ленинградской области, расположенный на реке Оккервиль, по границе с Санкт-Петербургом.

В районе складываются благоприятные условия для организации торговых точек или заведений общепита на первых этажах ЖК.

Объектов инфраструктуры здесь мало. Поэтому первые этажи новостроек можно купить предпринимателям, которые ведут бизнес в регионе.

Коммерческие помещения в локации Кудрово оснащаются той же современной инженерией, что и жилые квадратные метры. Они пригодны для решения множества целевых задач.

Инфраструктура

В 2006 году в южной части Кудрово (у пересечения дорог: А118 КАД и М18 Мурманского шоссе) был открыт торгово-развлекательный центр «МЕГА-Дыбенко».

В 2012 году в жилом комплексе «Новый Оккервиль» открылся частный детский сад с плавательным бассейном. На начало 2017 года открыто два детских сада. На конец 2020 года около десяти муниципальных детских садов сданы в эксплуатацию.

В Кудрово работают 3 школы на 275, 600 и 1600 мест. Самая большая из них - Центр образования «Кудрово», школа-технопарк. В 2020 году в ней насчитывается 17 первых классов численностью по 30 детей, в связи с чем введено обучение в 2 смены.

На конец 2020 года построено 2 пожарные части и завершается строительство поликлиники площадью 6500 кв. м, которая будет обслуживать до 600 человек за день. По проекту здание будет состоять из пяти этажей: стационар, женская консультация, стоматология, физиотерапия, амбулаторная хирургия, травмпункт и отделение лучевой терапии, а также гаража для машин скорой помощи на четыре места.

Холдинг Setl Group выделил около 76 млн рублей на строительство здания полиции на Европейском проспекте в Кудрово, его площадь составит 2100 кв. м. Здание планируют ввести в эксплуатацию в 2022 году.

Описание локального местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки отмечено на нижеприведенной картосхеме.

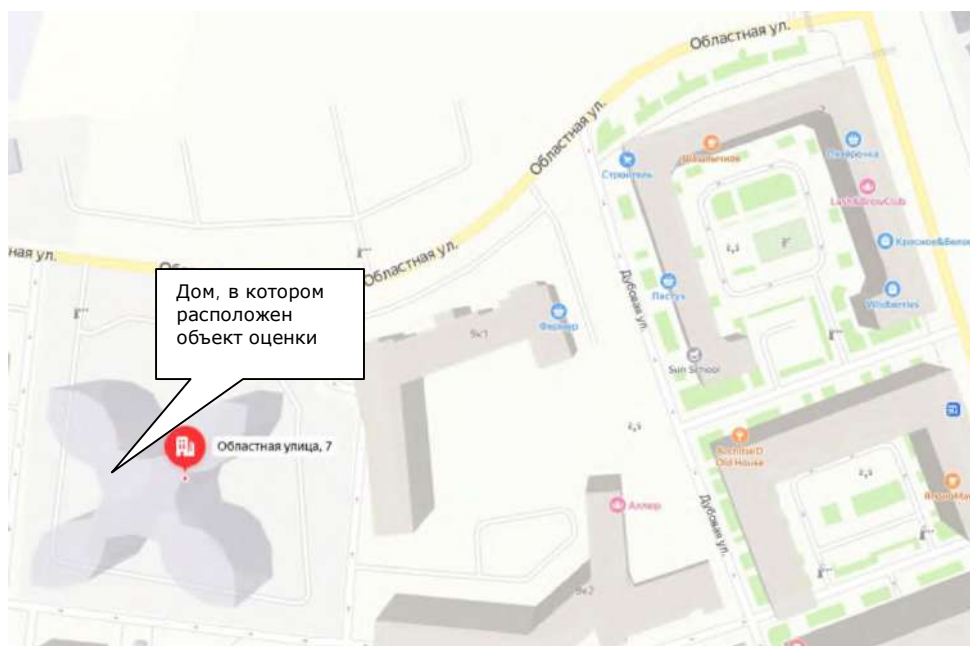


Рисунок 2 Схема расположения объекта оценки

Дислокация оцениваемого объекта

Дом, в котором находится объект оценки, расположен в квартале, ограниченном ул. Областной, Каштановой аллеей, ул. Дубовой, ул. Ленинградской, ул. Березовой.

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

Описание микрорайона

Оцениваемое нежилое помещение расположено на втором этаже дома жилого комплекса «Архитектор». По данным застройщика, сдача дома планируется в 4 квартале 2021 года.

Жилой комплекс граничит с заселенными домами, где расположены продовольственные магазины, аптеки, парикмахерские, зоомагазины, товары для дома, а также дошкольные учреждения и средняя общеобразовательная школа. В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на среднем уровне. Ближайшее окружение представлено: детским садом, школой на 1600 мест, центром общей врачебной практики для взрослых и детей, спортивно-оздоровительным Центром с крытым катком, фитнес-центром и бассейном, продовольственными магазинами «Пятерочка», «Фермер», гипермаркет «Лента», кондитерскими «VeryBerryCake», «Золотой колосок», аптеками, парикмахерскими и студиями моделирования взгляда.

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошую: остановки общественного транспорта расположены на удалении 200 м от объекта; расстояние до ближайшей станции метрополитена г. Санкт-Петербург «Улица Дыбенко» составляет 2,4 км.

Всего из микрорайона ведет пять выездов, которые расходятся в разных направлениях. Плюс для автомобилистов является близкий выезд на КАД.

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

Объект расположен на удалении около 50 м от проезжих частей дороги со средним потоком движения, около 4 км – от КАД. Доступность объектов автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Условия подъезда

Подъезд к объекту оценки осуществляется по улице Областной. Состояние дорожного покрытия в рассматриваемом микрорайоне хорошее. Состояние подъездных путей – хорошее. Условия парковки – удовлетворительные (район плотно застроен высотными домами в связи с чем, в утренние и вечерние часы есть проблемы с парковочными местами).

8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки

Описания объекта оценки сделаны на основании предоставленных Заказчиком информации и документов.

Осмотр объекта оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика отделка и ремонт нежилого помещения не производились, на дату оценки состояние оцениваемого помещения «без отделки».

Таблица 1. Описание объекта оценки

Показатель	Характеристика
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7, пом. 12Н
Кадастровый номер	47:07:1044001:69058
Вид объекта	Нежилое помещение
Номер помещения	встроенное помещение № 12
Занимаемый этаж	2
Тип входа	отдельный
Состояние ²	Без отделки
Общая площадь, кв. м	84
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

Ниже приведен план объекта оценки.

² 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 восстановления 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.



Рисунок 3. План объекта оценки

8.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объект оценки не используется.

8.4. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком не предоставлены, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки.

8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвел описание местоположения и состояния объекта оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объекта оценки на рынке коммерческой недвижимости 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 относится объект оценки, были учтены следующие факты:

- Объект оценки расположен в жилом здании;
- Объект расположен на 2 этаже;
- Вход в объект отдельный;
- Состояние отделки – без отделки;
- Объект обеспечен всеми необходимыми коммуникациями;
- Текущее использование – не используется.

Учитывая перечисленные выше факторы объект оценки можно позиционировать как коммерческое помещение 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.

Таким образом, объект оценки можно позиционировать как помещения свободного назначения.

8.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на величину его справедливой стоимости Оценщиком не обнаружено.

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

На справедливую стоимость объекта оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение Ленинградской области, анализ рынка коммерческой недвижимости 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 оцениваемого объекта определило, что оцениваемый объект можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости как помещения свободного назначения.

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ.

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

Основные показатели социально-экономического положения России в январе-октябре 2021 г. представлены ниже в таблицах.

Таблица 2. Основные показатели развития экономики за январь-октябрь 2021 г.

Показатель	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019
Валовой внутренний продукт, млрд руб.		104,6	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	13504,0	107,6	96,9
Реальные располагаемые денежные средства		104,1	96,5
1) Предварительная оценка 2) Оценка.			

Таблица 3. Основные показатели развития экономики

Показатель	Октябрь 2021 г.	В % к		Январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.	Справочно		
		октябрю 2020 г.	Сентябрю 2021 г.		Октябрь 2020 г. в % к октябрю 2019 г.	Сентябрю 2020 г.	Январь-октябрь 2020 в % к январю-октябрю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,5	100,0	106,3	95,5	98,3	96,9
Индекс промышленного производства		107,1	104,8	105,0	95,0	104,6	97,1
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1248,0	105,5	78,9	97,1	95,3	75,2	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м общей площади жилых помещений	9,8	133,3	94,5	130,3	109,2	92,9	100,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	498,4	105,5	105,4	105,7	96,4	105,1	94,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,1	103,4	106,3	104,3	100,5	105,4	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3462,4	104,1	100,8	107,9	99,6	102,3	96,6

Показатель	Октябрь 2021 г.	В % к		Январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.	Справочно		
		октябрю 2020 г.	Сентябрю 2021 г.		Октябрь 2020 г. в % к октябрю 2019 г.	Сентябрю 2020 г.	Январь-октябрь 2020 в % к январю-октябрю 2019 г.
Объем платных услуг населению, млрд рублей	957,8	114,2	98,6	118,4	89,4	99,2	84,2
Индекс потребительских цен		108,1	101,1	106,3	104,0	100,4	103,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		127,5	100,4	123,6	100,7	100,3	95,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек	3,3	69,7	100,0	86,7	135,0	98,3	123,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	23,9	94,7	63,6	В 5,4 р.	94,1	В 3,0р.

Таблица 3. Основные показатели развития экономики

Показатель	Сентябрь 2021 г.	В % к		Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно		
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		сентябрь 2020 г. в % к сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.	Январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Внешний оборот, млрд долларов США	71,2	138,2	102,8	137,4	91,3	119,1	83,4
в том числе: экспорт товаров	45,6	147,0	105,6	143,6	87,4	133,2	77,7
импорт товаров	25,6	124,8	98,2	128,6	97,9	102,8	93,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: Номинальная, рублей	54687	109,6	104,3	109,3	106,0	103,3	105,7
реальная		102,0	103,7	103,0	102,2	103,4	102,6

Производство ВВП

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-октябре 2021 г. - 106,3%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-октябре 2021 г. - 105,0%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%, в январе-октябре 2021 г. - 103,7%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 1248,0 млрд рублей, в январе-октябре 2021 г. - 6475,4 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2021 г. составил 1054,4 млрд рублей, или 100,0% (в

сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 8205,2 млрд рублей, или 105,3%.

Жилищное строительство. В октябре 2021 г. возведено 1,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 43,0 тыс. жилых домов. Всего построено 121,0 тыс. новых квартир.

В январе-октябре 2021 г. возведено 7,2 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 307,7 тыс. жилых домов. Всего построено 915,1 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 40,8 млн кв. метров, или 56,2% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2021 года.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-октябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4715,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2191,2 млрд, автомобильного - 235,1 млрд, морского - 35,4 млрд, внутреннего водного - 59,7 млрд, воздушного - 7,3 млрд, трубопроводного - 2186,9 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-октябре 2021 г. составил 369,6 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 90,3 млрд, автомобильного - 73,9 млрд, воздушного - 204,9 млрд пасс.-километров.

Торговля

Оборот розничной торговли в октябре 2021 г. составил 3462,4 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 31663,6 млрд рублей, или 107,9%.

В октябре 2021 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в октябре 2020 г. - 95,1% и 4,9% соответственно).

В январе-сентябре 2021 г. розничные торговые сети формировали в среднем по России 39,1% общего объема оборота розничной торговли (в январе-сентябре 2020 г. - 38,3%). В обороте розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями удельный вес оборота торговых сетей составил 45,2% (в январе-сентябре 2020 г. - 43,5%).

В октябре 2021 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торгующим организациям увеличились по сравнению с сентябрем 2021 г. на 5,3% (в сопоставимых ценах), с октябрём 2020 г. - в 1,3 раза.

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 7,5% против 6,1% в октябре 2020 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 45,9%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (13,5%), компьютеры (6,6%), обувь (5,8%), бытовые электротовары (5,0%).

Оборот оптовой торговли в октябре 2021 г. составил 10773,5 млрд рублей, или 113,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 87977,1 млрд рублей, или 110,6%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,1% оборота оптовой торговли.

В октябре 2021 г. оборот оптовой торговли на 79,8% формировался организациями оптовой торговли (в октябре 2020 г. - на 78,8%), оборот которых составил 8595,2 млрд рублей, или 114,8% (в сопоставимых ценах) к октябрю 2020 года.

Потребительские цены

В октябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 102,2%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2021 г. составил 100,9%, с начала года - 107,0% (в октябре 2020 г. - 100,5%, с начала года - 103,2%).

В октябре 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 2,2% (в октябре 2020 г. - на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в октябре 2021 г. увеличились на 0,8% (в октябре 2020 г. - на 0,7%).

Цены и тарифы на услуги в октябре 2021 г. не изменились (в октябре 2020 г. - снизились на 0,1%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2021 г. составила 54687 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,6% (в январе-сентябре 2021 г. - на 9,3%).

Пенсии. В октябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15851 рублей и по сравнению с октябрём 2020 г. увеличился на 5,5%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составил 59,8%.

Безработица. В октябре 2021 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

К концу октября 2021 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 1,1 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,8 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 407,4 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 305,5 тыс. человек, или на 0,2%). Миграционный прирост на 39,7% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-сентябре 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 76 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-сентябре 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,6 раза (в январе-сентябре 2020 г. - в 1,4 раза), в 64 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

Естественный прирост населения в январе-сентябре 2021 г. зафиксирован в 11 субъектах Российской Федерации (в январе-сентябре 2020 г. - в 15 субъектах).

За январь-сентябрь 2021 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 191,0 тыс. человек, или на 7,5% по сравнению с предыдущим годом.

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 8,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 20.12.2021 г. (Информация Банка России от 17.12.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

Выводы:

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-октябре 2021 г. - 106,3%.
- Индекс промышленного производства в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-октябре 2021 г. - 105,0%.
- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%, в январе-октябре 2021 г. - 103,7%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 1248,0 млрд рублей, в январе-октябре 2021 г. - 6475,4 млрд рублей.
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2021 г. составил 1054,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 8205,2 млрд рублей, или 105,3%.
- Грузовые перевозки. В январе-октябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4715,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2191,2 млрд, автомобильного - 235,1 млрд, морского - 35,4 млрд, внутреннего водного - 59,7 млрд, воздушного - 7,3 млрд, трубопроводного - 2186,9 млрд тонно-километров.

- Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-октябре 2021 г. составил 369,6 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 90,3 млрд, автомобильного - 73,9 млрд, воздушного - 204,9 млрд пасс.-километров.
- Оборот розничной торговли в октябре 2021 г. составил 3462,4 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 31663,6 млрд рублей, или 107,9%.
- Оборот оптовой торговли в октябре 2021 г. составил 10773,5 млрд рублей, или 113,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 87977,1 млрд рублей, или 110,6%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,1% оборота оптовой торговли.
- В октябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 102,2%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,0%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.
- Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2021 г. составила 54687 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,6% (в январе-сентябре 2021 г. - на 9,3%).
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).
- Безработица. В октябре 2021 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 407,4 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 305,5 тыс. человек, или на 0,2%). Миграционный прирост на 39,7% компенсировал естественную убыль населения.
- Ставка рефинансирования составляет 8,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 20.12.2021 г. (Информация Банка России от 17.12.2021 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

Источник информации: <http://petrostat.gks.ru/>

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–октябре 2021 года по сравнению с январем–октябрем 2020 года составил 107,1%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе–октябре 2021 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 78,9% продукции в промышленности (В, С, D, E), а также по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (18,2%).

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–октябре 2021 года объем работ составил 154,6 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–октябрю 2020 года – 89,8%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–октябре 2021 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 463,5 млн. рублей, индекс физического объема к январю–октябрю 2020 года составил 101,9%.

Ввод в действие жилых домов в январе–октябре 2021 года составил 2970,8 тыс. кв.м, что в 1,6 раза больше, чем в январе–октябре 2020 года.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–октябре 2021 года являются Всеволожский район – 1236,5 тыс. кв.м, из которых 50,8% приходится на индивидуальное жилищное строительство, Ломоносовский район – 520,0 тыс. кв.м– 68,8% ИЖС.

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–октябре 2021 года составил 183,6 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–октябрем 2020 года на 11,6%.

Связь

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–октябре 2021 года составил 1,7 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–октябрем 2020 года на 3,5%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе–октябре 2021 года составил 86,5 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января–октября 2020 года увеличился на 0,2% (годом ранее наблюдалось снижение на 1,2%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 65,0 млрд. рублей (на 1,3% меньше).

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе–октябре 2021 года составил 565,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 8,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в октябре 2021 года – 60,4 млрд. рублей, что на 0,3% меньше, чем в октябре 2020 года.

Оборот розничной торговли в январе–октябре 2021 года составил 462,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,4% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в октябре 2021 года, соответственно, 49,1 млрд. рублей (на 7,3% больше).

Потребительские цены

В январе–сентябре 2021 года индекс потребительских цен составил в Ленинградской области 106,1%.

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 года по сравнению с сентябрем 2021 года составил 101,6%, с декабрем 2020 года – 111,3%

Занятость и безработица

В сентябре 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 392 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 октября 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 8,7 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 5,4 тыс. человек, в том числе 4,1 тыс. человек получали пособие по безработице.

В октябре 2021 года статус безработного получили 1,6 тыс. человек (на 2,7 тыс. человек или в 2,6 раза меньше, чем в октябре 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в октябре 2021 года были на 1,4 тыс. человек или в 3,2 раза меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года, и составили 0,6 тыс. человек.

На конец октября 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,5% к численности рабочей силы, на конец октября 2020 года – 3,4%.

Заработная плата

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2021 года, составила 51137 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2021 года составила 100,5% к уровню августа 2021 года и 101,4% – к уровню сентября 2020 года.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 октября 2021 года составила 1906,5 тыс. человек (в том числе городское – 1283,2 тыс. человек, сельское 623,3 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 13,8 тыс. человек или на 0,7%.

Рост численности населения в январе–сентябре 2021 года произошел за счет миграционного прироста. Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 98%.

Уровень жизни населения

Объем денежных доходов населения в январе–сентябре 2021 года сложился в размере 594,7 млрд. рублей, в III квартале 2021 года – 218,6 млрд. рублей. В реальном выражении денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, возросли на 4,4% и 7,8% соответственно.

Денежные расходы населения в январе–сентябре 2021 года составили 597,1 млрд. рублей, в III квартале 2021 года – 216,9 млрд. рублей и в номинальном выражении увеличились на 15,6% и 15,5% соответственно.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе–октябре 2021 года по сравнению с январем–октябрем 2020 года составил 107,1%.
- По виду деятельности "строительство" в январе–октябре 2021 года объем работ составил 154,6 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–октябрю 2020 года – 89,8%.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–октябре 2021 года составил 183,6 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–октябрем 2020 года на 11,6
- Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–октябре 2021 года составил 1,7 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–октябрем 2020 года на 3,5%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе–октябре 2021 года составил 86,5 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января–октября 2020 года увеличился на 0,2% (годом ранее наблюдалось снижение на 1,2%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 65,0 млрд. рублей (на 1,3% меньше).
- Оборот оптовой торговли в январе–октябре 2021 года составил 565,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 8,3% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в октябре 2021 года – 60,4 млрд. рублей, что на 0,3% меньше, чем в октябре 2020 года.
- В январе–сентябре 2021 года индекс потребительских цен составил в Ленинградской области 106,1%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 года по сравнению с сентябрем 2021 года составил 101,6%, с декабрем 2020 года – 111,3%.
- В сентябре 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 392 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.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за сентябрь 2021 года, составила 51137 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в сентябре 2021 года составила 100,5% к уровню августа 2021 года и 101,4% – к уровню сентября 2020 года.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 октября 2021 года составила 1906,5 тыс. человек (в том числе городское – 1283,2 тыс. человек, сельское 623,3 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 13,8 тыс. человек или на 0,7%.

- Объем денежных доходов населения в январе–сентябре 2021 года сложился в размере 594,7 млрд. рублей, в III квартале 2021 года – 218,6 млрд. рублей. В реальном выражении денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, возросли на 4,4% и 7,8% соответственно.

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

Источник информации: <https://www.ibgroup.ru>, <https://asninfo.ru/>,
<https://www.colliers.com/>, <https://spb.arendator.ru/>, <https://asninfo.ru/>

Торговая недвижимость³

Прирост торговых площадей по итогам 2 квартала 2021 г. отсутствовал. Объем предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 342,53 кв. м на одну тысячу человек).

Летом прошлого года торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить показатели 2019 г. или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью и частично — в июне этого года, очевидно, не улучшил ситуацию. По мнению экспертов, восстановление рынка займёт от полутора до двух лет при наиболее благоприятном сценарии.

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



Рисунок 4. Объем предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге

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

Заполняемость для торговых комплексов на конец второго квартала 2021 года составляла до 90,3%. Наименее заполнены районные торговые центры, крупные и популярные объекты пострадали меньше всего. Наиболее востребованы встроенные помещения до 100 кв м, наименее — свыше 500 кв. м. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды.

³ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/2Q/2021_2_torgovaya.pdf



Рисунок 5. Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга

Ставки на торговых объектах практически не меняются. Средний уровень ставок для крупных объектов на конец второго квартала 2021 г. составляет до 2760—3260 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 600—700 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 106,6—136,6 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 870—1170 руб./кв. м в мес.



Рисунок 6. Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга

На сегодня всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введенных в связи с эпидемией ограничений, поскольку частично ограничения до сих пор остаются в силе. Заполняемость торговых центров 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.

Во втором квартале 2021 г. произошла одна крупная сделка по продаже торгового объекта в рамках процедуры банкротства: здания автосалона на Придорожной ал., 8 (13,4 тыс. кв.м). Сумма сделки составила 313 млн руб. (ок. 23,36 тыс. руб./кв. м).

Также: одна крупная сделка по аренде торговых помещений площадью 1,21 тыс. кв. м в ТРЦ «Рио» (ул. Фучика, 2), экспертная оценка величины арендной платы — 800— 900 руб./кв. м. Новых крупных торговых объектов введено не было.

Были заявлены два проекта торговых или многофункциональных комплексов, предусматривающих в том числе торговые площади; например: торгово-развлекательный комплекс в Мурино, на Охтинской ал., площадью 24,2 тыс. кв. м с открытым паркингом. В целом интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, однако данный сегмент рынка коммерческой недвижимости уже некоторое время назад 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.

За первый квартал 2021 г. спрос на аренду коммерческой недвижимости в Петербурге вырос на 17%, на 6% – за год. Покупать площади стали на 4% чаще с начала 2021 года и на 18% – с прошлого года.

Посещаемость торговых центров начала постепенно восстанавливаться с конца 2020 года. По итогам первого полугодия 2021 года фиксируется восстановление показателя посещаемости до уровня конца 2019- начала 2020 года.

В целом с конца 2020 года уровень вакансии по рынку вырос незначительно: рост составил не более 1,8 пп. На текущий момент средневзвешенный уровень вакансии на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга составляет 6% (по данным компании IPG.Estate).

Фактически, это означает, что сильного оттока арендаторов не произошло, что было связано с политикой арендодателей, которые предоставляли своим арендаторам скидки на аренду и рассрочки.

По итогам первого полугодия 2021 года ставки аренды существенным образом не изменились и остались на уровне конца 2020 года.⁴

Тенденции и ожидания рынка торговой недвижимости⁵

Согласно данным исследованиям компании IPG.Estate по итогам 2021 года рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга увеличится на 95 500 кв.м⁶.

В высокой степени готовности находятся проекты ТРК «Спутник» общей площадью 60 тыс. кв. м и вторая очередь Fashion House Outlet общей площадью 4,5 тыс. кв.м.

⁴ <https://asninfo.ru/analytics/1071-obzor-rynka-torgovoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-po-itogam-1-polugodiya-2021-goda>

⁵ <https://www.colliers.com/ru-ru/research#sort=%40date%3A2021%20published%20descending>

⁶ <https://rgud.ru/documents/IPG-obzor2-1-polugodie-2021.pdf>

Число новых проектов в Санкт-Петербурге остается ограниченным. В то же время город продолжает активно развиваться и застраиваться, что будет способствовать реализации новых единичных качественных проектов. Мы ожидаем серьезного роста вакантных площадей в наименее качественных торговых центрах либо ротации арендаторов в пользу частных предпринимателей. На фоне роста онлайн-торговли и выхода брендов на ключевые маркетплейсы всё больше внимания управляющие торговых сетей будут уделять качеству и трафику торговых центров, где расположены офлайн-магазины.

Управляющие компании торговых центров в 2021 г. будут больше задумываться о способах поддержки конкурентоспособности. Больше внимания будет уделяться маркетингу и мероприятиям, направленным на привлечение и удержание посетителей.

Сокращение программ развития международных сетей, особенно в части fashion-арендаторов, даст возможность локальным, российским брендам заявить о себе в офлайн-пространстве — как в стрит-ритейле, так и в торговых центрах. Мы ожидаем прироста нового спроса с этой стороны. Что касается общественного питания, несмотря на угрозу очередных ограничительных мер, рынок продолжает развиваться, и мы ожидаем, что концепции фуд-холлов и других современных концепций общепита продолжат свое развитие в Санкт-Петербурге.

Офисная недвижимость⁷

Во втором квартале 2021 г. новых офисных объектов введено не было. Эксперты прогнозируют вывод на рынок до 500 тыс. кв. м. новых площадей в 2021 году, однако по итогам первого полугодия эта цифра представляется нереалистичной. Также снизилось число новых проектов в сфере офисной недвижимости, за исключением коворкингов.

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец 2 квартала 2021 г. по-прежнему составляет ок. 3 805 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 706,71 кв. м на 1 тысячу человек).

Чистое поглощение осуществляется за счёт площадей в существующих объектах.

Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, многие сетевые операторы переключили своё внимание на этот формат. Более половины предложения приходится на небольшие коворкинги (менее 500 кв. м).

⁷ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2021/2Q/2021_2_ofisnaya.pdf



Рисунок 7. 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 2 квартала 2021 г. составляет 87%, для класса В — 83%. Примерно четверть свободных офисов находится в Центральном районе. А наиболее востребована - Петроградская сторона.

Самыми активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора и сектора информационных технологий.

Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, активность на офисном рынке ещё есть: сделки продолжают заключаться. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 300—500 кв. м и свыше 1 тыс. кв. м.

На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, рост предложения таких объектов сейчас опережает увеличения спроса. Поскольку для операторов коворкинги в настоящий момент выглядят наиболее надёжным вложением, рост проектов коворкингов оказался взрывным.



Рисунок 8. Динамика заполняемости бизнес-центров Санкт-Петербурга

Средний уровень ставок для бизнес-центров практически перестал снижаться. На конец квартала в среднем по рынку ставки составляют 1410- 1610 руб./кв. м в мес. для класса А и 1040-1240 руб./кв. м для класса В и В+. Усилия арендаторов в настоящее время сосредоточены на пересмотрах действующих договоров, однако большинство управляющих не готовы снижать ставки.

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета прошлого года. Причём цены сразу же скользнули вниз к новому равновесному уровню. Сейчас снижение всё ещё продолжается, но его темпы уже едва заметны. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,1-111,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 720-820 руб./кв. м в мес.



Рисунок 9. Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга

На фоне общего падения рынка недвижимости в 2020 году в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, но не только, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости единственный сохранял некоторую активность. После снятия основных ограничений начала появляться информация о новых проектах офисных объектов; однако это оживление продолжалось недолго, и по итогам второго квартала 2021 г. офисный рынок снова уступил гостиничному по числу новых проектов.

Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в первом квартале 2021 г. состоялись две относительно крупные сделки по продаже офисной недвижимости. Самая значительная — продажа двух отдельно стоящих зданий на Миллионной ул. общей площадью 26 тыс. кв. м для реконструкции под бизнес-центры. Экспертная оценка суммы сделки — 3,5-4,0 млрд. руб. (135-155 тыс. руб./кв. м). Во втором квартале 2021 г. состоялись пять относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости. Самая заметная: продажа БЦ «Технополис» на Пулковском шос., общей площадью 14,4 тыс. кв. м; экспертная оценка суммы сделки — 1,5—1,7 млрд. руб. с учётом дополнительного актива — свободного земельного участка рядом, достаточного по площади для возведения ещё одного объекта общественно-деловой застройки.

В первом квартале 2021 г. состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости, в том числе аренда 4 тыс. кв. м в БЦ «Сенатор» (класс В+, 10,9 тыс. кв. м, ранее — креативное пространство «Ткачи») на наб. Обводного кан., 60. Ставки на объекте

от 1 500 до 2 000 руб./кв. м в мес. Во втором квартале 2021 г. состоялись также две относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости; в том числе: аренда 1,88 тыс. кв. м в БЦ «Гайот» (класс В, 15 тыс. кв. м) на ул. Проф. Попова, 23. Ставки на объекте установлены в среднем от 1000 до 1150 руб./кв. м в мес.

Новых офисных объектов введено не было. С января по март 2021 г. появилась информация о девяти проектах офисных и многофункциональных объектов. Например, проект строительства на территории советского завода «Буммаш» (Лиговский пр., 60–62) многофункционального пространства общей площадью 61 тыс. кв. м, включая три бизнес-центра класса А. Также представлен проект реконструкции здания Канатного цеха с водонапорной башней под бизнес-центр на Московском пр., 158. Проект предусматривает строительство застеклённого атриума, сохранение и восстановление исторических фасадов и конструктивных решений Канатного цеха. В мае 2021 г. появилась информация об одном проекте, связанном с офисной недвижимостью: реконструкции здания «Гипрорыбфлот» (2,93 тыс. кв. м) на Инструментальной ул., 8, под бизнес-центр, включая коворкинг 545 кв. м, и с благоустройством внутреннего двора.

Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать тенденции 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. Прошлый год прошёл под знаком переоценки отношения к офисным форматам и сложившимся и новым форматам работы. Предполагается, что удалённая работа, гибкие графики, необходимость оптимизации офисных пространств приведут к развитию гибридных форматов, переоборудованию текущих офисов, расцвету коворкингов. Некоторые эксперты заявляют, что около половины офисов в итоге окажутся невостребованными. В первом полугодии 2021 г. уже открылось 10 объектов общей вместимостью 1,5 тыс. рабочих мест. Но как было отмечено выше, в настоящее время спрос на коворкинги перестал поспевать за резко выросшим предложением. Пока же их заполняемость составляет ок. 70%.

В настоящее время рынок коворкингов представлен в основном сетевыми операторами (ок. 65% существующих проектов). Наибольшая доля приходится на сети «Page» и «Практик». Территориально большинство коворкингов пока расположено в историческом центре, однако уже существуют проекты по развитию подобных пространств в спальных районах.

Восстановление рынка офисной недвижимости экспертами ожидается не ранее 2022 г.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Здание телефонной станции под реконструкцию под МФК (ул. Некрасова, 3-5; 7,5 тыс. кв.м)	январь	"Отели Северной Пальмиры"	Экспертная оценка: 450-458 млн руб. (ок. 60-65 тыс. руб./кв.м)
Два ОСЗ под реконструкцию под бизнес-центры (Миллионная ул., 5 и 6; 26 тыс. кв.м)	февраль	"Империал"	Экспертная оценка: 3,5-4,0 млрд руб. (135-155 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
0,56 тыс. кв.м в БЦ "Державинский, 5" (Державинский пер., 5Б; 5,5 тыс. кв.м; В+)	январь	"Спецпроект"	Средний уровень ставок в БЦ: 1500 руб./кв.м в мес.
4 тыс. кв.м в БЦ "Сенатор" (наб. Обводного кан., 60; 10,09 тыс. кв.м; В+)	март	"Совкомбанк Страхование"	Уровень ставок в БЦ: 1500-2000 руб./кв.м в мес.
1,09 тыс. кв.м в БЦ "Red Cadet" (ул. Красного Курсанта, 25; 8 тыс. кв.м; В)	март	"Murano Software"	Средний уровень ставок в БЦ: 1300 руб./кв.м в мес.

Рисунок 10. Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 1 квартале 2021 г.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
ОСЗ офисного назначения (Б. Морская ул., 29; 2,087 тыс. кв. м)	апрель	"БТН Девелопмент"	Итог аукциона – 402,009 млн руб. (ок. 192,7 тыс. руб./кв. м)
7,4 тыс. кв. м в здании офицерских казарм Измайловского полка (Измайловский пр., 2А; 13 тыс. кв.м)	апрель	"Символ"	Итог аукциона – 351 млн руб. (ок. 47,4 тыс. руб./кв. м)
ОСЗ офисного назначения (Инженерная ул., 9; 3,2 тыс. кв. м)	май	"Тоннельстрой"	Экспертная оценка – 575–610 млн руб. (ок. 180–190 тыс. руб./кв. м)
ОСЗ универсального коммерческого назначения (Выборгская наб., 53А; 1,4 тыс. кв. м)	май	"Грегори Карс, Отдел Продаж"	Итог аукциона – 114 млн руб. (81,4 тыс. руб./кв. м)
БЦ "Технополис" (Пулковское шоссе, 40/4; 14,14 тыс. кв. м; класс А) плюс участок 46 тыс. кв. м	июнь	"Стерх"	Экспертная оценка – 1,5–1,7 млрд руб. с учетом доплатива в виде участка
Сделки по аренде			
0,95 тыс. кв. м в БЦ "Лада" (пр. Энергетиков, 3А; 10 тыс. кв. м; класс В+)	май	"Belka Games"	Уровень ставок – 1200–1500 руб./кв. м в мес.
1,88 тыс. кв. м в БЦ "Тайот" (ул. Проф. Попова, 23; 15 тыс. кв. м; класс В)	май	"Solanteq"	Уровень ставок – 1000–1150 руб./кв. м в мес.

Рисунок 11. Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 2 квартале 2021 г.

В начале 2021 года появилась информация о новых проектах офисных или многофункциональных объектов.

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Московский пр., 15В	Бизнес-центр	"Fort Group"	Реконструкция исторического здания и пристройка 9-этажного корпуса бизнес-центра с фуд-холлом, общая площадь – ок. 25 тыс. кв.м, площадь участка – 11 тыс. кв.м	январь	
25-я линия В.О., 6	Бизнес-центр	"Seid Group"	Реконструкция здания Канатного цеха с водонапорной башней под бизнес-центр с сохранением и/или восстановлением исторических фасадов и конструктивных решений, а также организацией атмосферы со стеклянными фонарями и возведением пристройки за пределами территории объекта культурного	январь	
двор Владимирского пассажа, ул. Рубинштейна, 28	МФК	"Ю ТОН"	Снос исторических флигелей и строительство двух объектов, в т.ч. МФК с офисными помещениями, 1,1 тыс. кв.м	январь	
Литовский пр., 60-62	МФК	"EKE Group"	Проект строительства на территории завода "Буммаш" объектов площадью 61 тыс. кв.м, включая 3 бизнес-центра класса А (47 тыс. кв.м). Валичина инвестиций – 120 млн евро	январь	1 этап – 1 кв. 2023
участок между пр. Шаумана и Малиновской ул.	МФК	"SRV"	Проект строительства 5 офисных зданий, с включением функции апартментов, общей площадью 133 тыс. кв.м	февраль	
наб. Обводного кан., 118	Бизнес-центр	"УМ 67"	Реконструкция памятника конструктивизма под бизнес-центр, площадь офисных помещений – 6,5 тыс. кв.м, ресторан, минимаркет	февраль	
Бизнес-парк "Полюстрово", Свердловская наб., 38Е	Бизнес-центр	"УК Теорема"	Долгов комплекс класса А: БЦ "Феррум I", 9,9 тыс. кв.м, срок – 3 кв. 2021 г., ставки – от 2200 руб./кв.м в мес.; "Феррум II", 33,2 тыс. кв.м, срок сдачи – 2023 г. Сумма инвестиций – 4 млрд руб.	февраль	3 кв. 2021 и 2023
"Авиор Тауэр-1", вблизи аэропорта "Пулково"	Бизнес-центр	"Атмосфера" ("Warimpea")	18 тыс. кв.м, 10 этажей, класс а, сертификация LEED	февраль	
угол Богатырского пр. и пр. Испытателей	МФК	"МегаЛит – Окта Групп"	Многофункциональный центр на месте промышленной постройки, 120 тыс. кв.м, 10-22 этажей: 45 тыс. кв.м – многоуровневый гараж на 1,3 тыс. м/м, 45 тыс. кв.м – бизнес-центр, 5 тыс. кв.м – торговля, также спортивно-оздоровительный центр, кафе и проч.	март	
Инструментальная ул., 8	Бизнес-центр	"Бест-б"	Реконструкция здания "ТирорыбФлот" (2,92 тыс. кв. м) под бизнес-центр в стиле лофт, включая изоляцию 545 кв.м; также с обустройством внутреннего двора под парковку, сезонное кафе и инвент-зону	май	

Рисунок 12. Проекты на рынке офисной недвижимости

Тенденции и ожидания рынка офисной недвижимости

Общий объем рынка существенно не изменился и находится на уровне 2,7 млн кв.м.⁸

Важным сигналом по итогам первого полугодия является постепенное восстановление девелоперской активности. Ожидается, что очевидное оживление рынка приведет к тому, что девелоперы, занявшие выжидательную позицию в 2020 году, вернутся к планам реализации, таким образом, прирост рынка в ближайшие 2 года удовлетворит высокий уровень отложенного спроса.

Прирост нового предложения по итогам 2021 года составит 127 000 кв.м качественной офисной недвижимости, что станет рекордным показателем прироста спекулятивных проектов с 2017 года.

В 2022 г. ожидается ввод трех новых зданий в проекте «Невская Ратуша» (80 тыс. кв.м), ввод нового здания класса А в проекте «Аэропорт Сити» – «Авиор Тауэр» (18 300 кв.м). В

⁸ <https://asninfo.ru/analytics/1064-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-po-itogam-1-polugodiya-2021-goda>

2023 году запланирован ввод БЦ «Феррум 2» в деловом квартале «Полюстрово» (33,2 тыс. кв.м); ввод БЦ на Московском, 115 (33 тыс. кв.м), а также завершение первого этапа строительства офисной недвижимости в рамках проекта San Gally Park от EKE Group (всего будет построено 3 БЦ общей площадью 47 тыс. кв.м).

В целом, поведение арендаторов вызывает оптимизм. С постепенным приростом качественного предложения экспертами ожидается реализация отложенного спроса в ближайшие полтора года и дальнейшее достижение баланса спроса и предложения в диапазоне 150-180 тысяч кв.м поглощения ежегодно.

Уровень вакантных площадей по итогам 6 месяцев 2021 года находится на уровне 6,4%. В сравнении с началом 2021 года уровень вакантных площадей сократился на 3,1 пп.

Таким образом, фиксируется восстановление уровня вакантных площадей до показателя конца 2019 года, то есть до начала пандемии COVID-19.

Уровень вакансии в классе А снизился на 2,9 пп и составляет 6,1% против 9% на начало года, уровень вакансии в классе В/В+ также снизился на 3 пп и составляет 6,5% против 9,5% на начало года.

По итогам 2021 года ожидается коррекция ставок аренды в сторону увеличения в диапазоне 5-7% за счет вывода на рынок новых качественных проектов.



Рисунок 13. Динамика ставок аренды и уровня вакансий на рынке офисной недвижимости

Стрит-ритейл и помещения свободного назначения⁹

В первом полугодии 2021 г. ситуация на основных торговых коридорах города начала возвращаться к докризисной. На это повлияло смягчение в январе-феврале 2021 г. введенных ранее коронавирусных ограничений: к весне общепит вновь смог работать круглосуточно, торговые центры — открыть фуд-корты и развлекательные объекты, театры и кинотеатры — увеличить заполняемость залов до 50%, а затем и до 75%.

Очередное ужесточение защитных мер в начале лета еще не успело показать свой эффект к концу второго квартала 2021 г., в том числе благодаря текущему оживлению стрит-ритейла из-за роста туристического потока, направленного в Санкт-Петербург.

⁹ <https://www.colliers.com/ru-ru/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>, <https://asninfo.ru/analytics/1080-v-pervom-polugodii-na-ulitsakh-peterburga-operator-obshchestvennogo-pitaniya-uvelichili-kolichestvo>, <https://asninfo.ru/analytics/1092-spros-na-poisk-pomeshcheniya-na-glavnykh-torgovykh-ulitsakh-goroda-operezhayet-kachestvennoye-predlo>

Совокупный объем площадей формата стрит-ритейл составил 527,5 тыс. кв. м. За первое полугодие 2021 г. 136 арендаторов разного профиля заняли пустующие помещения, освобожденные в период пандемии (без учета свободных помещений в 2021 г). Наиболее востребованными были помещения площадью менее 100 кв. м (64% всех площадей на рынке).

В первом полугодии 2021 года было открыто на 26% больше объектов стрит-ритейла, чем закрыто. Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых арендаторов – 38% и 34% соответственно. За этот период было открыто 141 заведение общественного питания, что на 23% меньше, чем во втором полугодии 2020 года, однако на 45% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Закрылось за это время 101 заведение. Московские операторы общественного питания оценивают на высоком уровне гастрономический потенциал Петербурга для открытия новых ресторанных концепций. Так, на улицах города открылись рестораны Sixty Four от Crocus Group, ресторан-бар RS20 от Bar Group, «Издательство», «Ципа Моя», «Чача Фокачча», HOBZ, а также анонсировано открытие нового проекта WHITE POINT. К значимым закрытиям точек общественного питания можно отнести ресторан MAMALIGA на Белинского ул., KFC и Pizza Hut на Гороховой ул., Porto Maltese на Старо-Невском пр-те, Чебуroom на Литейном пр-те.

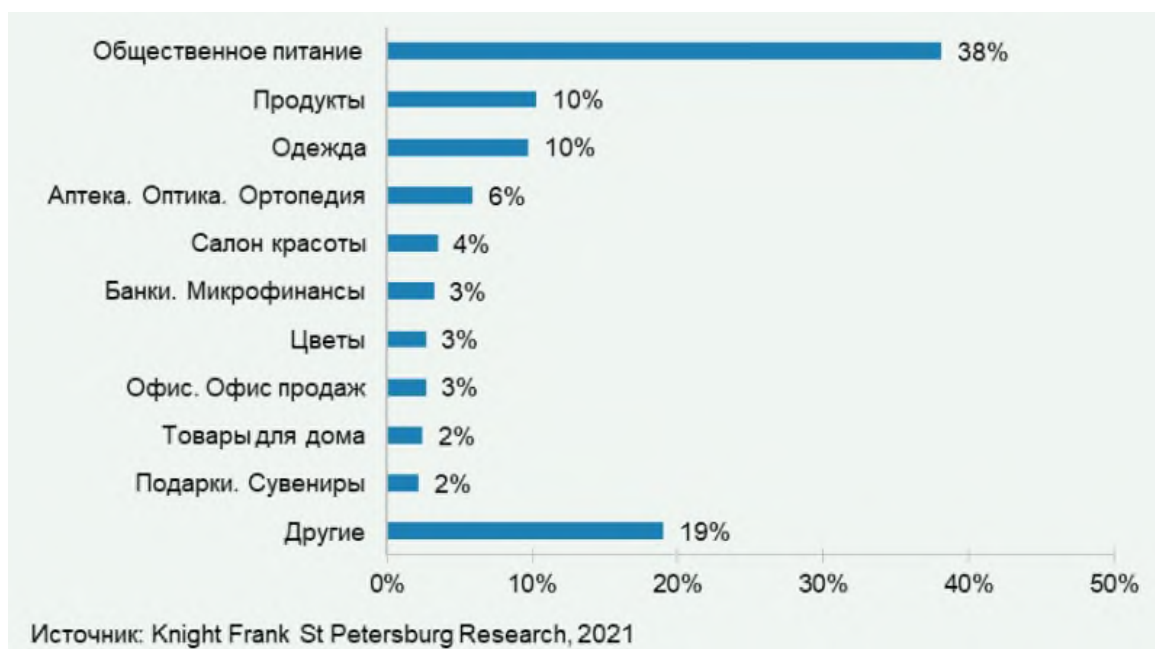


Рисунок 14. Топ-10 профилей арендаторов, которые открывали помещения в 1 полугодии 2021 г.

Что касается фешн-операторов, то в первом полугодии 2021 года было открыто 36 магазинов одежды, это на 33% меньше, чем во втором полугодии 2020 года, однако на 3% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Количество закрытых магазинов одежды составило 54 объекта, это на 16% больше, чем открытых. Изменения в фешн-сегменте, в первую очередь, связаны с ротацией в премиальных локациях – на Невском пр-те, Большом пр-те П. С., Большой Конюшенной ул. Из интересных событий можно отметить, что немецкий бренд Philipp Plein анонсировал открытие магазина в помещении бывшего бутика ST-James на Невском пр-те, 150; магазин брендовой одежды премиум-класса Bogner на Старо-Невском пр-те арендовал часть помещений бутика Escada; бутик Loro Piana переехал в часть помещения закрытого Brioni.

К наиболее ожидаемым открытиям в I полугодии можно отнести открытия на Большом пр-те магазинов COS, &Other Stories, Anna Pekun, Weekend, а также магазинов товаров для дома –

концепт-стора H&M HOME, Manders. Также переехали ритейлеры электроники Samsung и re:Store в новые помещения в этой же локации, увеличив торговую площадь своих магазинов.

Российские бренды усиливают свои позиции по присутствию на торговых коридорах города. Так, на Большой Конюшенной ул., по соседству с бутиком Prada, открылся фирменный магазин одежды 12 STOREEZ, здесь же открылся магазин All We Need, сменивший локацию с близкой к Старо-Невскому пр-ту на этот фешн-коридор.

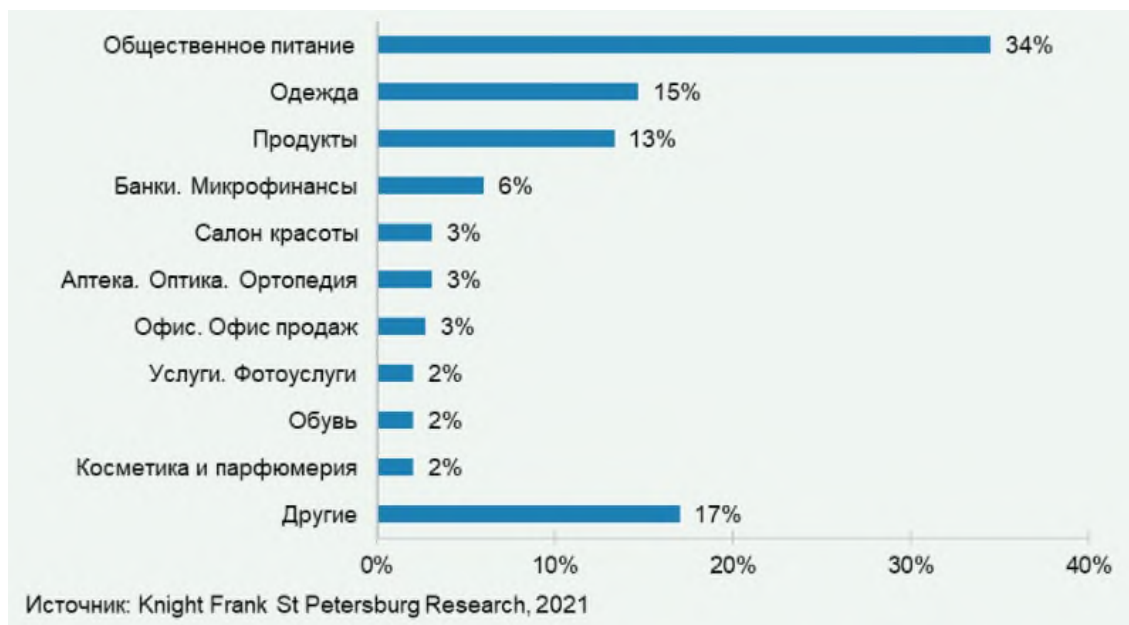


Рисунок 15. Топ-10 профилей арендаторов, которые освобождали помещения в 1 полугодии 2021 г.

В сегменте банков и микрофинансов площадь занимаемых помещений сократилась за первое полугодие 2021 года ещё на 5,5% (6% в общей структуре арендаторов по городу), суммарно за год они уменьшили площади на 13,8%. Также салоны сотовой связи сократили площади на 7,7%, магазины аксессуаров – на 6,5%, операторы по предоставлению услуг (фото, ремонт и пр.) – на 6,2%.

Таблица 4. Данные о вакансии и ротации помещений стрит-ритейла¹⁰

Торговый коридор	Средний размер помещения, кв. м	Доля вакантных площадей (% от кв. м)	Изменение доли вакантных площадей	Ротация**, %	Лидирующий профиль арендаторов
			1П2021/ 2П2020, п.п.		
Основные торговые коридоры центральных районов	137	9,7 ▼	-2,4	5,1 ▼	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	107	11,5 ▼	-1,4	4,6 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	85	10,4 ►	0	2,5 ▼	Продукты
Пешеходные торговые коридоры	97	9,7 ▼	-3,0	7,0 ▲	Общественное питание

**при расчёте ротации учитываются только занятые арендаторами помещения в сравниваемых периодах

¹⁰ <https://asninfo.ru/analytics/1092-spros-na-poisk-pomeshcheniya-na-glavnykh-torgovykh-ulitsakh-goroda-operezhayet-kachestvennoye-predlo>

Наибольший разрыв между текущей и допандемийной вакансией наблюдается на Невском проспекте, где к июлю 2021 г. зафиксировано в три раза больше свободных помещений, чем в начале 2020 г.

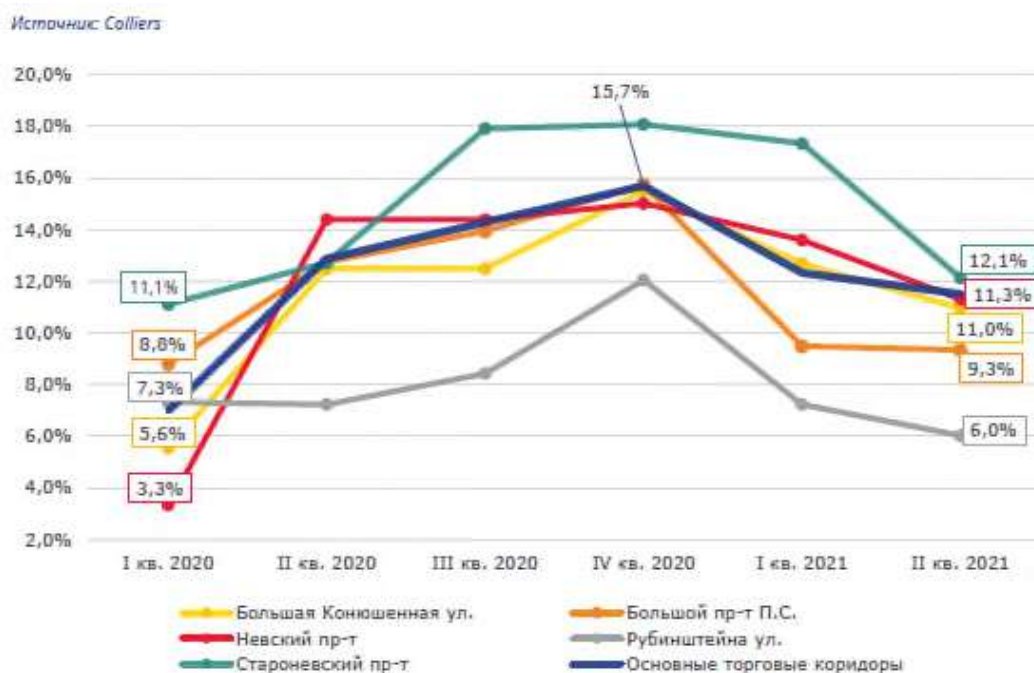


Рисунок 16. Динамика уровня вакантности Санкт-Петербург

Некоторые арендаторы, воспользовавшись ситуацией с освобождением помещений, смогли переехать либо открыть помещение в наиболее выгодной локации. В первом полугодии в сегменте стрит-ритейла наблюдалась высокая активность со стороны арендаторов. Новые помещения ищут финансовые организации, кофейни, аптеки. Появился спрос на те предложения, которые пустовали весь прошлый год, в связи с чем существенно уменьшилась вакантность площадей.

Постепенно возвращаются на центральные улицы магазины сувениров, что можно объяснить восстанавливающейся туристической активностью.

Также эксперты заметили, что бренды одежды стали больше интересоваться помещениями стрит-ритейла чем раньше. Вероятно, это связано с тем, что пандемия серьёзно сказалась на проходимости в торговых центрах, где ситуация до сих пор не стабилизировалась. К тому же в отдельно стоящих помещениях можно выбирать разные графики и форматы работы магазина, что удобнее для арендаторов.¹¹

Ставки аренды стабилизировались. Видимое понижение связано в первую очередь с изменением экспозиции — при уменьшении вакансии наиболее качественные помещения с интересным местоположением занимались в первую очередь. Поэтому более низкие относительно конца 2020 — начала 2021 гг. ставки можно объяснить снижением числа более дорогих экспонируемых помещений.

¹¹ https://spb.arendator.ru/news/175891-strit-ritejl_peterburga_obcshepit_vosstanavlivaetsya_sfera_uslug_sokracshaet_plocshadi/

Источник: Colliers

П1 2021			
Основные торговые коридоры	Средняя	Мин.	Макс.
Невский пр-т	8 667	5 000	12 500
Старо-Невский пр-т	2 005	1 500	3 700
Большой пр-т П.С.	н/д	1 500	2 500
Большая Конюшенная ул.	н/д	2 600	н/д
Рубинштейна ул.	н/д	3 600	н/д

Рисунок 17. Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения 100–200 кв. м, руб./кв. м в мес. без НДС

Наибольшее увеличение средней ставки аренды за I полугодие 2021 г. (на 9% – до 3 270 руб./мес./м²) отмечено на Большом пр-те П.С. ввиду популярности среди ритейлеров за счет открытий известных мировых брендов, и как следствие снижения объёма свободных площадей на 25%. Также рост средних ставок зафиксирован на Рубинштейна ул. – в среднем на 6,1%, на Гороховой ул. – в среднем на 5,2%, на Большой Морской ул. и Малой Морской ул. за счет увеличения там туристического потока в летний сезон.

Тенденции и ожидания рынка стрит-ритейла

Второй квартал 2021 г. продолжил тенденции, наблюдаемые в январе-марте, и по результатам первого полугодия 2021 г. можно говорить о тренде на восстановление петербургского стрит-ритейла. Помимо послабления эпидемиологических ограничений важным драйвером стал значительный приток в Санкт-Петербург российских туристов. Этому поспособствовали жаркая погода в городе и отсутствие жестких антиковидных мер, как, например, в Москве.

Проходимость основных торговых коридоров и, как следствие, их привлекательность для арендаторов выросли также благодаря проведению в Петербурге ПМЭФ и Евро-2020.

По результатам первого полугодия 2021 г. заметен продолжающийся тренд на сокращение присутствия в стрите банков — с 2019 г. число их отделений на центральных улицах уменьшилось на 22%, с 40 до 31 точки. Тенденция перехода B2C-взаимодействия в онлайн продолжает оставаться серьезным драйвером оптимизации площадей.

В то же время в сегменте fashion-retail начинает прослеживаться обратная ситуация. Локальные марки, ранее функционирующие преимущественно в формате Instagram-магазинов, постепенно перебираются в офлайн, о чем говорит растущее число шоурумов. Один из возможных вариантов наращивания присутствия брендов на центральных улицах города — поп-ап-формат проектов, который уже набирает популярность в Москве.

В свою очередь, стрит-ритейл Санкт-Петербурга в 2021 году постепенно восстанавливает позиции, утраченные в период пандемии. Во 2-м полугодии эксперты прогнозируют небольшой рост вакантности, обусловленный завершением туристического сезона. Начиная с 2022 года вакантность будет стабильно снижаться и может достигнуть уровня менее 10%. При этом запрашиваемые арендные ставки могут выйти на докризисное значение уже к концу 2021 года.¹²

¹² <https://asninfo.ru/analytics/1124-kak-budet-razvivatsya-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-sankt-peterburga-v-2021-2022-godakh>

Стрит-ритейл в жилых комплексах в спальных 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 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.

Покупателей коммерческой недвижимости на территории жилых комплексов стали интересовать более компактные лоты. Эксперты Arendator.ru указывают, что этот тренд — характерное явление периода пандемии. Вместе с тем, стоимость квадратного метра неуклонно растет.

Складская недвижимость¹³

За первые шесть месяцев 2021 г. в эксплуатацию было введено около 47,1 тыс. кв. м качественных складских площадей:

- распределительный центр международной сети магазинов FixPrice (35,6 тыс. кв. м) на территории индустриального парка «PNK Парк Шушары-3»;
- производственно-складской комплекс российского производителя ежедневников и деловой галантереи «Адъютант» (7,5 тыс. кв. м) на территории производственной зоны «Горелово»;
- два складских объекта (4 тыс. кв. м), реализованных компанией «Сириус» во Фрунзенском районе.

Нестабильная экономическая ситуация в совокупности с удорожанием рабочей силы и материалов для строительства привели к переносу части анонсированных проектов на 2022 г. По итогам года объем предложения пополнится на 200 тыс. кв. м, но это не окажет влияния на уровень вакантности — запланированные к вводу спекулятивные площади уже заполнены более чем на 50%. Так, СК «Русич Шушары» займет компания «Эксклюзив», а новую очередь СК «Октавиан» — ритейлер «Галамарт».

¹³ https://www.colliers.com/ru-ru/research/st-petersburg/warehouse-market-overview_stpetersburg_q2-2021_rus

График 1

Объем ввода, новое строительство и уровень вакантных площадей в качественных объектах

Источник: Colliers

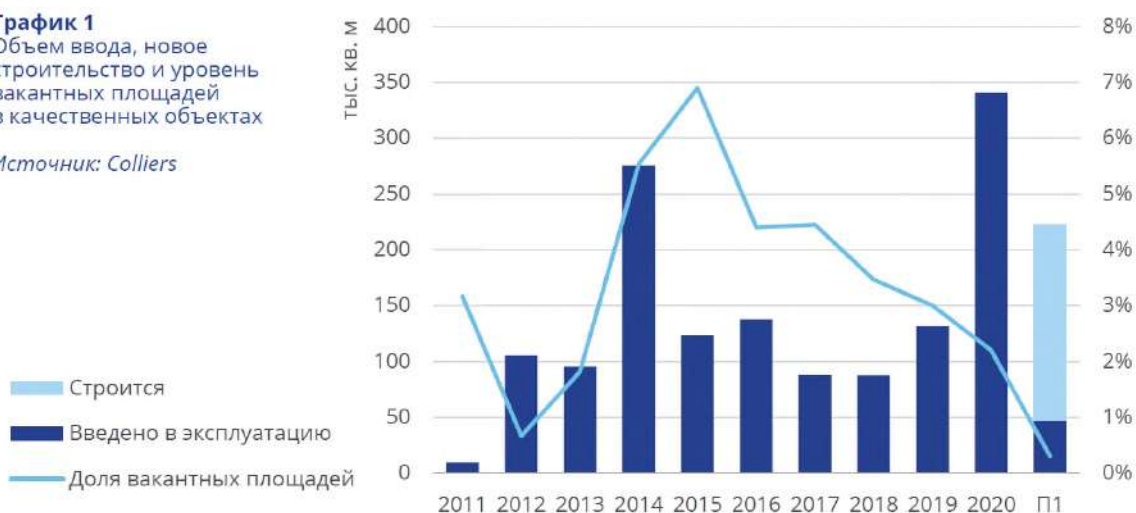


Рисунок 18. Объем ввода, новое строительство и уровень вакантных площадей в качественных объектах

Совокупный объем сделок по итогам первого полугодия 2021 г. оказался на уровне показателя прошлого года за аналогичный период и составил 167 тыс. кв. м. Сдерживающим фактором для роста числа сделок является дефицит предложения на рынке на фоне стабильного спроса.

Доминирующая доля спроса пришлась на торговые и дистрибуционные компании (77%), в частности — динамично растущий сегмент e-commerce («Яндекс. Маркет», Ozon, Wildberries и прочие). Компании данного профиля заинтересованы как в аренде крупных блоков, так и в строительстве распределительных центров площадью от 50 тыс. кв. м по всей России, включая Санкт-Петербург.

Крупнейшими сделками аренды с начала 2021 г. стала аренда маркетплейсом площадей сразу в нескольких складских комплексах — «Осиновая роща», «Терра Логистика» и «Троицкий» (31,7 тыс. кв. м), а также аренда федеральной розничной сетью магазинов «Галамарт» площадей в составе новой очереди СК «Октавиан», находящейся в стадии строительства (15,8 тыс. кв. м).

Структура спроса по профилям арендаторов за I полугодие 2021 г.

Источник: Colliers

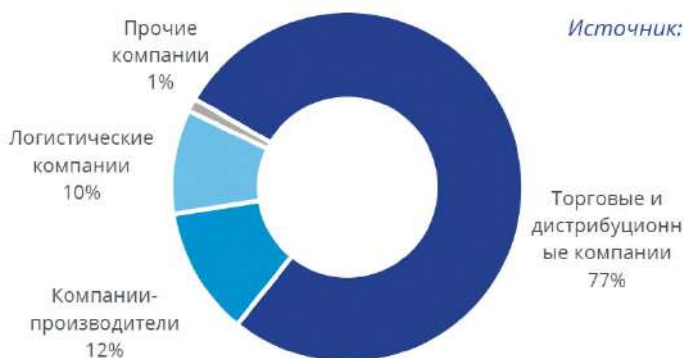


Рисунок 19. Структура спроса по профилям арендаторов за первое полугодие 2021 г.

За календарный год (с июня 2020 г. по июнь 2021 г.) средний показатель запрашиваемых ставок аренды в складах класса А увеличился на 3%, достигнув 4 600 руб./кв. м/год (ставки аренды не включают операционные расходы и НДС. Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют 950–1 350 руб./кв.м/год.).

График 4

Динамика запрашиваемых ставок аренды*

Источник: Colliers



Рисунок 20. Структура спроса по профилям арендаторов за первое полугодие 2021 г.

При этом в комплексах класса А, отличающихся высокой оснащенностью и техническими характеристиками, а также расположенных в наиболее востребованных локациях, запрашиваемая ставка может достигать 4 800–5 000 руб./кв. м/год (ставки аренды не включают операционные расходы и НДС. Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют 950–1 350руб./кв.м/год.).

В классе В средний показатель запрашиваемых ставок аренды за год увеличился на 4% и составил 3 800 руб./кв. м/год (ставки аренды не включают операционные расходы и НДС. Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют 950–1 350руб./кв.м/год.). В то же время запрашиваемая ставка на объекты внутри города либо рядом с КАД может быть приближена к ставкам уровня класса А —4 000–4 200 руб./кв. м/год (ставки аренды не включают операционные расходы и НДС. Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют 950–1 350руб./кв.м/год.).

П1 2019 П1 2020 П1 2021

Общий объем предложения, млн кв. м	3,0	3,1	3,5
Объем ввода, тыс. кв. м	74	24	47
Общий объем сделок, тыс. кв. м	161	171	167
Доля вакантных помещений, %	3,8	2,9	0,3
Средняя запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*			
Класс А	4 360	4 450	4 600
Класс В	3 490	3 700	3 800

*Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

Источник: Colliers

Рисунок 21. Основные индикаторы рынка

Тенденции и ожидания рынка складской недвижимости

В условиях растущей себестоимости строительства девелопер более заинтересован в создании проекта built-to-suit, нежели в строительстве спекулятивного объекта. Проекты built-to-suit в большей степени удовлетворяют специфическим требованиям будущих арендаторов и в то же время гарантируют инвестору стабильный cash-flow, когда договор аренды заключается на 10–15 лет.

В будущем девелоперская активность будет сосредоточена на создании проектов built-to-suit или на спекулятивных объектах с pre-let-контрактами — предварительными договорами с якорными арендаторами, заключенными еще на стадии проектирования объектов.

С начала 2021 г. в Санкт-Петербурге было продано более 37 га, где планируется строительство промышленных и складских объектов, как для собственных нужд, так и для сдачи в аренду. Появляются примеры реализации проектов самостоятельного строительства, что помимо прочего позволяет компаниям снижать издержки по сравнению с моделью built-to-suit, к примеру, российский интернет-ритейлер Wildberries приобрел около 17 га земли для строительства распределительного центра на 100 тыс. кв. м.

Цены предложений

Ниже приведены примеры предложений по продаже встроенных помещений свободного назначения в г. Кудрово Всеволожского района Ленинградской области.

Таблица 5. 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, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 7	138,60	14 553 000	105 000	https://100realt.ru/kudrovo/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-vsevolozhskiy-rayon-zanevskoe-gorodskoe-poselenie-oblastnaya-ulitsa-5-7903375
2	Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, пр-т Строителей, 1	76,80	7 390 000	96 224	https://spb.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_768_kvm_leningradskaya_vsevolozhskiy_zanevskoe_gorodskoe_kudrovo_pr-t_stroiteley_1_6858724694/
3	Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 7	137,4	14 427 000	105 000	https://100realt.ru/kudrovo/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-vsevolozhskiy-rayon-zanevskoe-gorodskoe-poselenie-oblastnaya-ulitsa-5-7903227
4	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, пр. Строителей 3, ЖК "IDКудрово"	79,82	18 358 600	230 000	https://cre.mirkvartir.ru/271466648/
5	Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 5	137,11	14 396 550	105 000	https://100realt.ru/kudrovo/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-vsevolozhskiy-rayon-zanevskoe-gorodskoe-poselenie-oblastnaya-ulitsa-5-7903283
6	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, Кудрово, Ленинградская ул., 5	71,30	9 990 000	140 112	https://www.avito.ru/kudrovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_71.3_m_2323932222
7	Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Кудрово, пр. Строителей 3, ЖК "IDКудрово"	261,50	45 000 000	172 084	https://cre.mirkvartir.ru/260793650/

Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в г. Кудрово Всеволожского района Ленинградской области находится в диапазоне от 96 224 до 230 000 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 6 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 2020г.¹⁴, скидка на торг для объектов свободного назначения при продаже находится в диапазоне 5,9 - 15,6%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

Рисунок 22. Значение скидки на торг

¹⁴ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

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.

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

Выводы:

- Прирост торговых площадей по итогам 2 квартала 2021 г. отсутствовал. Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 229 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 342,53 кв. м на одну тысячу человек).
- Заполняемость для торговых комплексов на конец второго квартала 2021 года составляла до 90,3%.
- Наиболее востребованы встроенные помещения до 100 кв м, наименее — свыше 500 кв. м. Традиционно наибольший спрос проявляют операторы общественного питания, продуктов и одежды.
- На сегодня всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку частично ограничения до сих пор остаются в силе. Заполняемость торговых центров 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.
- Во втором квартале 2021 г. произошла одна крупная сделка по продаже торгового объекта в рамках процедуры банкротства: здания автосалона на Придорожной ал., 8 (13,4 тыс. кв.м). Сумма сделки составила 313 млн руб. (ок. 23,36 тыс. руб./кв. м).

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

- Посещаемость торговых центров начала постепенно восстанавливаться с конца 2020 года. По итогам первого полугодия 2021 года фиксируется восстановление показателя посещаемости до уровня конца 2019- начала 2020 года.
- По итогам первого полугодия 2021 года ставки аренды существенным образом не изменились и остались на уровне конца 2020 года.
- Во втором квартале 2021 г. новых офисных объектов введено не было. Эксперты прогнозируют вывод на рынок до 500 тыс. кв. м. новых площадей в 2021 году, однако по итогам первого полугодия эта цифра представляется нереалистичной. Также снизилось число новых проектов в сфере офисной недвижимости, за исключением коворкингов.
- Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец 2 квартала 2021 г. составляет 87%, для класса В — 83%. Примерно четверть свободных офисов находится в Центральном районе. А наиболее востребована - Петроградская сторона. Самыми 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, активность на офисном рынке ещё есть: сделки продолжают заключаться. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 300—500 кв. м и свыше 1 тыс. кв. м.
- Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета прошлого года. Причём цены сразу же скользнули вниз к новому равновесному уровню. Сейчас снижение всё ещё продолжается, но его темпы уже едва заметны.
- В первом полугодии 2021 г. ситуация на основных торговых коридорах города начала возвращаться к докризисной. На это повлияло смягчение в январе-феврале 2021 г. введенных ранее коронавирусных ограничений: к весне общепит вновь смог работать круглосуточно, торговые центры — открыть фуд-корты и развлекательные объекты, театры и кинотеатры — увеличить заполняемость залов до 50%, а затем и до 75%.
- Совокупный объем площадей формата стрит-ритейл составил 527,5 тыс. кв. м. За первое полугодие 2021 г. 136 арендаторов разного профиля заняли пустующие помещения, освобожденные в период пандемии (без учета свободных помещений в 2021 г). Наиболее востребованными были помещения площадью менее 100 кв. м (64% всех площадей на рынке).
- Постепенно возвращаются на центральные улицы магазины сувениров, что можно объяснить восстанавливающейся туристической активностью.
- Ставки аренды стабилизировались. Видимое понижение связано в первую очередь с изменением экспозиции — при уменьшении вакансии наиболее качественные помещения с интересным местоположением занимались в первую очередь. Поэтому более низкие относительно конца 2020 — начала 2021 гг. ставки можно объяснить снижением числа более дорогих экспонируемых помещений.
- За первые шесть месяцев 2021 г. в эксплуатацию было введено около 47,1 тыс. кв. м качественных складских площадей.

- Нестабильная экономическая ситуация в совокупности с удорожанием рабочей силы и материалов для строительства привели к переносу части анонсированных проектов на 2022 г. По итогам года объем предложения пополнится на 200 тыс. кв. м, но это не окажет влияния на уровень вакантности — запланированные к вводу спекулятивные площади уже заполнены более чем на 50%. Так, СК «Русич Шушары» займет компания «Эксклюзив», а новую очередь СК «Октавиан» — ритейлер «Галамарт».
- Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в г. Кудрово Всеволожского района Ленинградской области находится в диапазоне от 96 224 до 230 000 руб./кв. м.
- По данным справочника оценщика недвижимости 2020 г.¹⁶, скидка на торг для объектов свободного назначения при продаже находится в диапазоне 5,9 – 15,6%.

¹⁶ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

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

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

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

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 ОБЪЕКТА 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 оцениваемого нежилого помещения, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта оценки следующие виды использования:

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

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

Использование объекта оценки под производственно-складские цели затруднено, так как оцениваемое помещение не обладают соответствующими мощностями, необходимыми для организации современного производственно-складского процесса. Кроме того, оцениваемое помещение расположено в здании, объемно-планировочное исполнение которого, не соответствует производственно-складскому использованию. Планировка производственно-складских объектов должна выполняться с учетом возможности операций с крупногабаритными грузами и большими объемами сырья. Таким образом, оцениваемое помещение нецелесообразно использовать под производственно-складскую функцию. Физических характеристик, накладывающих ограничения на использование оцениваемого нежилого помещения под другие рассматриваемые цели, Оценщиком не обнаружено.

Вывод: для объекта оценки физически возможными являются вариант использования объектов в качестве жилых, офисных и торговых помещений.

Юридическая правомочность.

Согласно данным Договора №03/12-вп12//Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроено-пристроенными помещениями и встроено-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) от 03 декабря 2018 года, назначение встроеного помещения - нежилое, как следствие, жилая функция будет противоречить существующему законодательству.

Вывод: юридически правомочным является использование объекта оценки под нежилые функции.

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 объекта 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 объект оценки располагается на втором этаже дома жилого комплекса «Архитектор» в г. Кудрово Всеволожского района Ленинградской области.

Окружение объекта представлено жилой и общественно-деловой застройкой.

Доступность объектов общественным транспортом – хорошая. Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объектов – средняя, транспортных потоков – средняя. Доступность объектов автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная. Объекты расположены на удалении 4 км от развязки КАД Санкт-Петербурга, на расстоянии около 50 м от проезжих частей дороги со средним потоком движения.

На дату оценки согласно предоставленной информации оцениваемое помещение не используется, состояние – без отделки.

Учитывая перечисленные выше факторы, наиболее эффективное использование объекта будет использование его в качестве помещения свободного назначения, т. е. помещения необходимого 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.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещений свободного назначения.

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.

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 оцениваемого объекта, выявленных в ходе анализа предоставленной документации, Оценщик пришел к следующим выводам:

Оцениваемый объект представляет собой нежилое встроенное помещение. 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 оцениваемого нежилого помещения.

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.

Оцениваемый объект не является уникальным. 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 объекта оценки.

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.

Оцениваемое нежилое помещение расположено на втором этаже 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 объекта оценки.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 объекта 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

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже встроенное помещение, расположенный в г. Кудрово Всеволожского 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.

Исходя из характеристик объекта оценки, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой встроенное помещение, площадью от 50 кв. м. до 150 кв. м., расположенный в г. Кудрово Всеволожского района Ленинградской области.

Руководствуясь принципом достаточности, для расчетов Оценщиком были использованы 3 наиболее сопоставимых аналога.

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.

Таблица 7. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации		https://100realty.ru/kudrovo/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-vsevolozhskiy-rayon-zanevskoe-gorodskoe-poselenie-oblastnaya-ulitsa-5-7903375	https://www.avito.ru/kudrovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_71_3_m_232393222	https://100realty.ru/kudrovo/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-vsevolozhskiy-rayon-zanevskoe-gorodskoe-poselenie-oblastnaya-ulitsa-5-7903227
Контактная информация		+7 812 651 47-81	+7 911 127 96 01	+7 812 651 47-81
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022
Адрес	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у. 7	Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 7, ЖК «Архитектор»	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, Кудрово, Ленинградская ул., 5	Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 7, ЖК «Архитектор»
Район	Всеволожский	Всеволожский	Всеволожский	Всеволожский
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
Ближайшее окружение	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
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м	82,60	138,60	71,30	137,4
Состояние	без отделки	без отделки	нормальное	без отделки
Этаж	2	2	1	2
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерно-техническое обеспечение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Стоимость по объявлению		14 553 000	9 990 000	14 427 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		105 000	140 112	105 000

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

Оцениваемые права в настоящем отчете – имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса. После подписания акта приема-передачи объектов инвестирования обычно оформляется право собственности. Исходя из того, что для оформления права собственности нет необходимости ожидать окончания строительства, право собственности может быть оформлено по требованию правообладателя. В связи с этим, корректировка на передаваемые права к аналогам, на которые уже оформлено право собственности, не проводилась. В рамках настоящего отчета Оценщик исходит из того, что существующие права на объект оценки тождественны правам собственности.

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.¹⁷

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

Рисунок 23. Скидка та торг

Оценщик принял значение скидки на торг на уровне среднего значения для объектов свободного назначения недвижимости равное 10,8%.

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 8. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		105 000	140 112	105 000
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		105 000	140 112	105 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		105 000	140 112	105 000

¹⁷ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		93 660	124 980	93 660
Дата предложения	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		93 660	124 980	93 660
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м	1 группа корректировок	93 660	124 980	93 660

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 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. Объекты-аналоги №№1, 3 расположены в том же жилом комплексе, что и объект оценки. Далее приведена карта расположения объекта оценки и объекта-аналога №2.

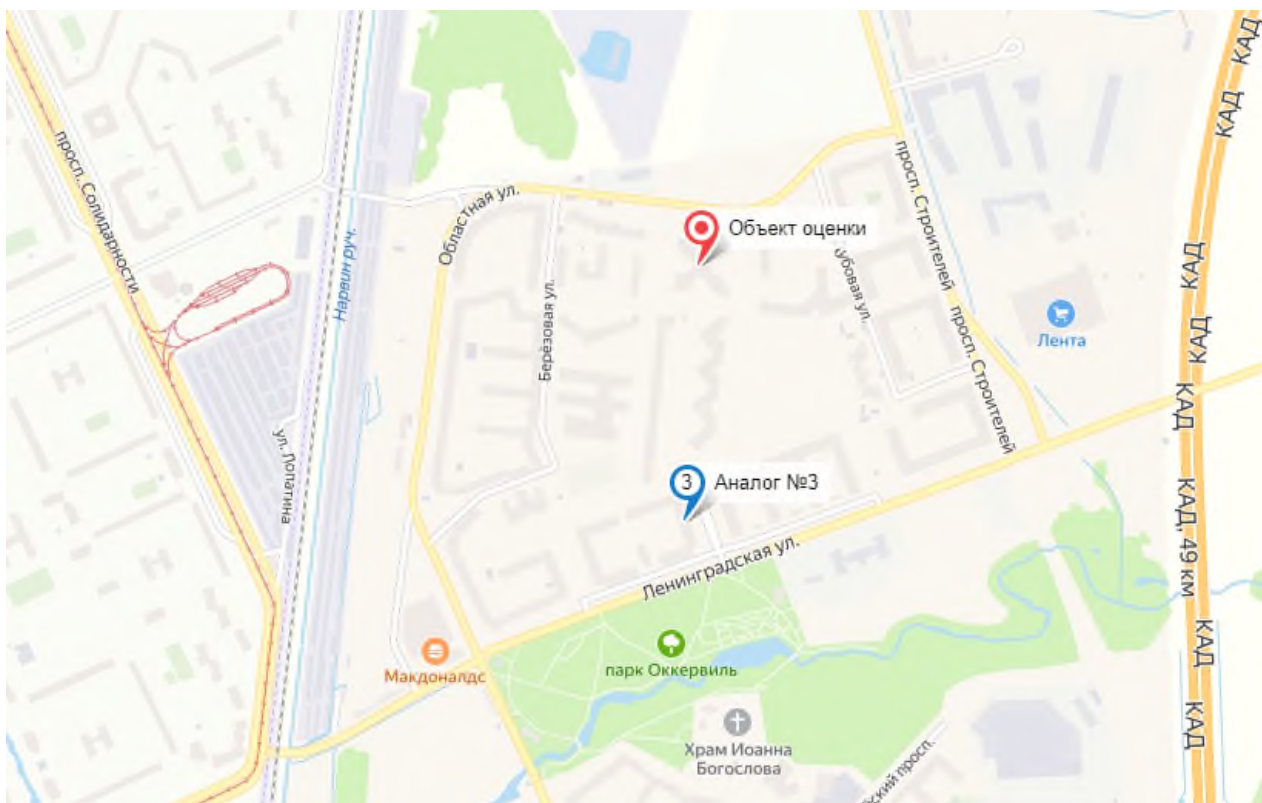


Рисунок 24. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте

Корректировка по фактору «местоположение» по данным справочника Лейфера Л.А.¹⁸ в зависимости от удаления от областного центра представлена далее.

Отношение цен/арендных ставок 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	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
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	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Рисунок 25. Корректировка на «местоположение»

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Кудрово Всеволожского района Ленинградской области и, соответственно, по приведенной выше классификации относятся к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра. Таким образом, Оценщик

¹⁸ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 20208. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

не проводил корректировку по фактору «местоположение», т.к. объект 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.¹⁹.

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	50-100	0.91	1.00	1.07	1.14	1.21	1.26	1.32	1.35
	100-250	0.85	0.93	1.00	1.06	1.13	1.17	1.23	1.26
	250-500	0.80	0.88	0.94	1.00	1.06	1.10	1.15	1.19
	500-1000	0.76	0.83	0.89	0.94	1.00	1.04	1.09	1.12
	1000-1500	0.73	0.79	0.85	0.91	0.96	1.00	1.05	1.07
	1500-3000	0.69	0.76	0.81	0.86	0.91	0.95	1.00	1.02
	>3000	0.68	0.74	0.79	0.84	0.89	0.93	0.98	1.00

Рисунок 26. Корректировка на «общую площадь» для офисных помещений

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	50-100	0.85	1.00	1.13	1.26	1.39	1.50	1.63	1.69
	100-250	0.76	0.89	1.00	1.12	1.23	1.32	1.44	1.50
	250-500	0.68	0.79	0.90	1.00	1.10	1.19	1.29	1.35
	500-1000	0.61	0.72	0.81	0.91	1.00	1.08	1.17	1.22
	1000-1500	0.57	0.67	0.75	0.84	0.93	1.00	1.09	1.13
	1500-3000	0.53	0.61	0.69	0.77	0.85	0.92	1.00	1.04
	>3000	0.50	0.59	0.67	0.74	0.82	0.88	0.96	1.00

Рисунок 27. Корректировка на «общую площадь» для торговых помещений

Корректирующий коэффициент для объектов свободного назначения определен как среднее значение между корректирующими коэффициентами офисного и торгового назначений и составил 1,10 $(=(1,07+1,13)/2)$.

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

Проведение корректировки представлено в итоговых таблицах.

Корректировка по фактору «состояние»

Одним из важных ценообразующих факторов является состояние внутренней отделки помещения, так как при покупке/аренде объекта в хорошем состоянии, с качественным

¹⁹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

ремонт и отделкой, собственник/арендатор может начать его эксплуатацию сразу. В противном случае сначала требуются дополнительные расходы на приведение объекта в состояние, пригодное для эксплуатации, и соответственно расходуется дополнительное время и финансовые средства.

Корректировка проведена данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRielt.ru" по состоянию на 01.01.2022 г.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,94	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконо-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шпифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Рисунок 28. Корректирующие коэффициенты по фактору «Состояние»²⁰

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\%, \quad (2)$$

Проведение корректировки представлено в итоговой таблице.

Корректировка по фактору «этаж»

Помещения, расположенные на первом этаже, как правило, пользуются большим спросом. Это связано, прежде всего, с тем, что такие помещения удобнее с точки зрения доступности для клиентов, эксплуатации и организации часов работы. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, менее востребованы. Помещения, расположенные в подвале или на цокольном этаже, пользуются наименьшим спросом, поскольку в таких помещениях часто бывает сыро и недостаточны уровень естественной инсоляции.

Корректировка на «этаж» принята согласно данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRielt.ru" по состоянию на 01.01.2022 г.²¹:

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

²¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2706-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,83	0,79
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,95	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,90
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,90	0,86
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,93	0,85
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,93
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97

Рисунок 29. Корректировка на «этаж»

Корректирующие коэффициенты для объектов свободного назначения рассчитывались как средние значения коэффициентов по объектам торгового и офисного назначений.

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

Проведение корректировки представлено в итоговых таблицах.

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:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \quad (3)^{22}$$

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:

²² www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 9. Проведение корректировок и расчет стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7	Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 7, ЖК "Архитектор"	Ленинградская область, Всеволожский р-н, Заневское городское поселение, Кудрово, Ленинградская ул., 5	Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 7, ЖК "Архитектор"
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
Присвоенный коэффициент	0,80	0,80	0,80	0,80
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	без отделки	без отделки	нормальное	без отделки
Присвоенный коэффициент	0,90	0,90	1,00	0,90
Изменение в %		0,0%	-10,0%	0,0%
Этаж	2	2	1	2
Присвоенный коэффициент	0,97	0,97	1,00	0,97
Изменение в %		0,00%	-3,00%	0,00%
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м	84,00	138,60	71,30	137,40
Изменение в %		10,00%	0,00%	10,00%
Общая корректировка (2 группа)		10,0%	-13,0%	10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	103 026	108 733	103 026
Абсол валовая коррекция (ABK)		10,0%	13,0%	10,0%
1/(1+ABK)		0,9091	0,8850	0,9091
Весовые коэффициенты		0,34	0,33	0,34
Стоимость, руб./кв. м				104 894

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 8 811 118 рублей.

13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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 объекта оценки на основе сравнительного подхода. Обоснование применения указанного подхода приведено в разделе 12 настоящего отчета. Результаты использованных подходов представлены в нижеприведенной таблице:

Таблица 10. Результаты расчетов различными подходами

Объекты оценки	Оцениваемые права	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Встроенное нежилое помещение 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7.	Имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса	84	Не применялся	8 811 118	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта на дату оценки составляет:

Таблица 11. Согласование результатов оценки

Объекты оценки	Оцениваемые права	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
Встроенное нежилое помещение 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7.	Имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса	8 811 118	8 811 118	8 810 000

Справедливая стоимость встроенного нежилого помещения 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7, оцениваемые права – имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса, по состоянию на 27 января 2022 года составляет:

8 810 000,00

(Восемь миллионов восемьсот десять тысяч) рублей.

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 predetermined 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 встроенного нежилого помещения 12Н, площадью 84,0 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7, оцениваемые права – имущественные права, вытекающие из акта приема-передачи и договора участия в долевом строительстве жилого комплекса, по состоянию на 27 января 2022 года составляет:

8 810 000,00

(Восемь миллионов восемьсот десять тысяч) рублей.

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

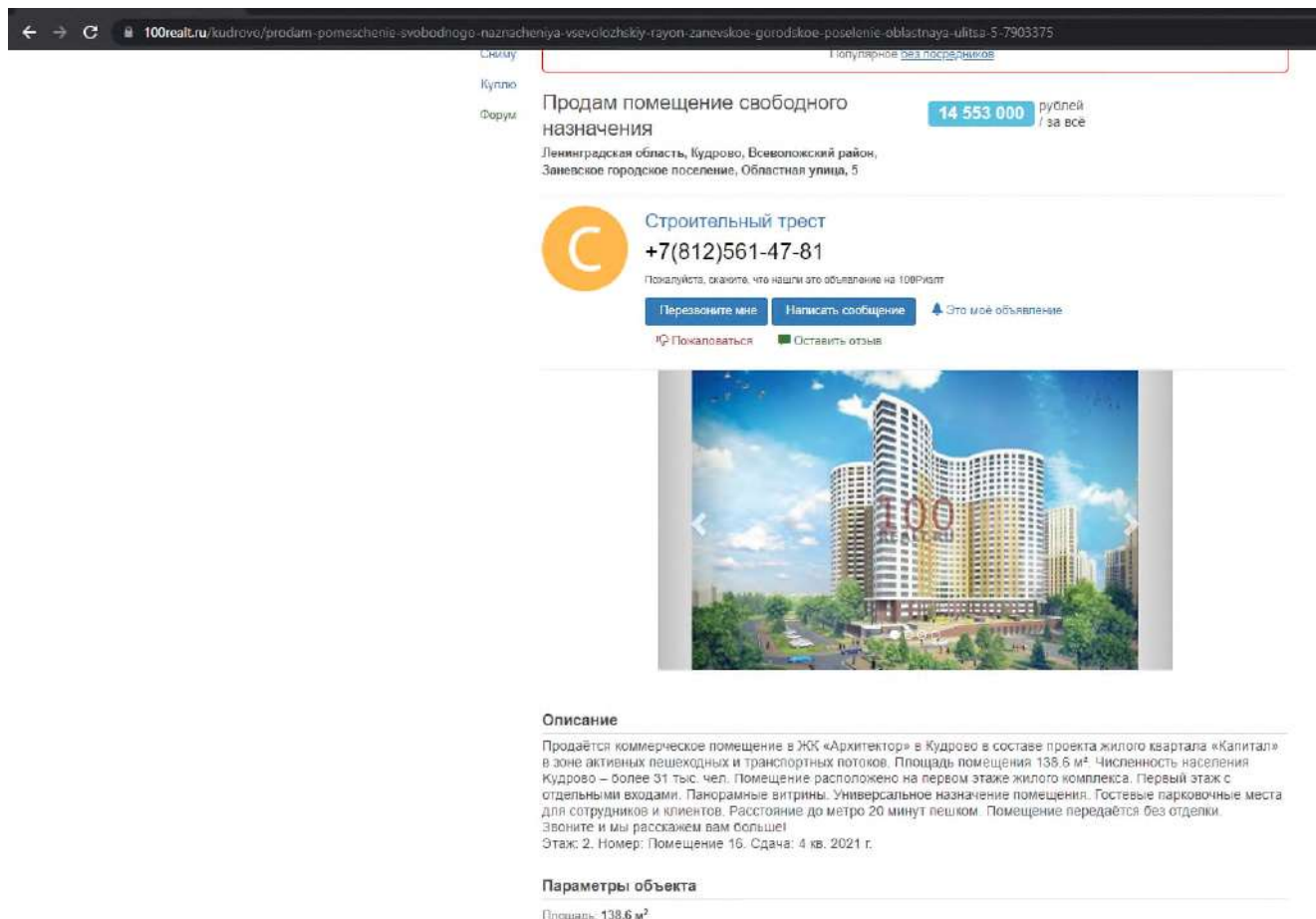
1. Башкатов В.С. Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.
2. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2003 г.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 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. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОДОБРАННЫХ АНАЛОГАХ

Аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1



The screenshot shows a real estate listing on the 100real.ru website. The listing is for a commercial premises for sale in Kudrovo, Vsevolozhsky district, Zanevskoye urban settlement, Oblastnaya ulitsa, 5. The price is 14,553,000 rubles. The listing is from a real estate agency called 'Строительный трест' with a phone number +7(812)561-47-81. The listing includes a description of the premises, its location, and its characteristics. The description mentions that the premises is located in a modern building with a large area and is suitable for various commercial purposes. The listing also includes a photo of the building and a map of the location.

Ссылка: 100real.ru/kudrovo/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-vsevolozhskiy-rayon-zanevskoe-gorodskoe-poselenie-oblastnaya-ulitsa-5-7903375

Куплю
Форум

Продам помещение свободного назначения

14 553 000 рублей за всё

Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 5

Строительный трест
+7(812)561-47-81

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100real.ru

Перезвоните мне Написать сообщение Это моё объявление

Пожаловаться Оставить отзыв

Описание

Продаётся коммерческое помещение в ЖК «Архитектор» в Кудрово в составе проекта жилого квартала «Капитал» в зоне активных пешеходных и транспортных потоков. Площадь помещения 138,6 м². Численность населения Кудрово – более 31 тыс. чел. Помещение расположено на первом этаже жилого комплекса. Первый этаж с отдельными входами. Панорамные витрины. Универсальное назначение помещения. Гостевые парковочные места для сотрудников и клиентов. Расстояние до метро 20 минут пешком. Помещение передаётся без отделки. Звоните и мы расскажем вам больше!

Этаж: 2. Номер: Помещение 16. Сдача: 4 кв. 2021 г.

Параметры объекта

Площадь: 138,6 м²


Согласно интервью с продавцом адрес объекта: Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 7, ЖК «Архитектор».

Объект-аналог № 3

<https://100real.ru/kudrovo/prodam-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-vsevolozhskiy-rayon-zanevskoe-gorodskoe-poselenie-oblastnaya-ulitsa-5-7903227>

Продам помещение свободного назначения **14 427 000** рублей / за все


Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 5

 **Строительный трест**
+7(812)561-47-81


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на 100Real.ru

[Перезвоните мне](#) [Написать сообщение](#) [Это мое объявление](#)

[Показать](#) [Оставить отзыв](#)



Офис 28
137,40

 **Семейная ипотека 1,3%! В жилом комплексе «Терра»**
Квартиры в Приморском районе. Дизайнерская отделка на выбор. Рядом с парком!

[Узнать больше](#)
dom-terra.ru

Описание

Продается коммерческое помещение в ЖК «Архитектор» в Кудрово в составе проекта жилого квартала «Капитал» в зоне активных пешеходных и транспортных потоков. Площадь помещения 137,4 м². Численность населения Кудрово – более 31 тыс. чел. Помещение расположено на первом этаже жилого комплекса. Первый этаж с отдельными входами. Панорамные витрины. Универсальное назначение помещения. Гостевые парковочные места для сотрудников и клиентов. Расстояние до метро 20 минут пешком. Помещение передается без отделки.

Согласно интервью с продавцом адрес объекта: Ленинградская область, Кудрово, Всеволожский район, Заневское городское поселение, Областная улица, 7, ЖК «Архитектор».

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





СОГАЗ

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0621 PL 000008

**страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключения Договора страхования № 0621 PL 000008 от «19» мая 2021 г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом. 2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 30101810100000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Ширяева Ольга Валерьевна.
4	Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение 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 2021 года и действует по «04» июня 2022 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек) по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	17 000,00 (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек), страховая премия уплачена полностью 17.05.2020г., п/п 57.

Страховщик: АО «СОГАЗ»

Начальник Управления сопровождения корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»

Павлов А.Н./

Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
«19» мая 2021 г.





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Ширяева Ольга Валерьевна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 543405052876
(инн)

включен в реестр членов РОО:
28 января 2020 года, регистрационный № 010461

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0003282 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010461 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 010461 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Ширяева Ольга Валерьевна**
Паспортные данные: Сер. 6909 №332010 выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе гор. Томска (код подразделения - 700-009) 21.09.2009
Адрес регистрации: 197375, г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Вербная, 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, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2.
Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
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. Б.
Лицензия ЦБ РФ СИ № 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, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 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, заявленные Страхователем в течение срока исковой 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, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период 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. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (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 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское 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 надлежащим исполняющим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


Ширяева Ольга Валерьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №32452/21/Н от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование».)



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ) № 433-191-050100/21



1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Ширяева Ольга Валерьевна, Адрес регистрации: 197375 г. Санкт-Петербург, ул. Вербная, д.10, корп.1, кв.271
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «01» июня 2021 г. по «31» мая 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору - 1 630,00 (одна тысяча шестьсот тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» июня 2021 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не несет никаких правовых последствий для его сторон. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию).
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронном виде, и на указанных в Полисе условия с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». СПАО «Ингосстрах» по запросу (требованию) Страхователя выдает ему текст Договора на бумажном носителе, заверенный оригинальной подписью и печатью Страховщика. Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования и Дополнительными условиями (получил) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно Правилам страхования и Дополнительным условиям и положениям Договора. 11.4. Все письма и уведомления, направляемые Страховщиком в адрес Страхователя в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий: 11.4.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора; 11.4.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отставку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – shiryaeva@ros-eo.ru , со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru ; 11.4.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 7911191325, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
СПАО «Ингосстрах»

Настоящий,

ИНГОССТРАХ

страхования, заверенных

Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»
Директор Департамента корпоративного бизнеса
СПАО «ИНГОССТРАХ»
с. Москва, улица Пятницкая, дом 12, стр. 2,
01/06/2021 14:30:42

1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017311-1

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

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.

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.

16.3. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР № 03/12-вп12//Кд8

участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и
встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская
область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция
№ 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339

Дата заключения: «03» декабря 2018 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А; ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Резова Евгения Георгиевича, 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» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ 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 пр., дом 26, лит. А, офис 208, 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; в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик – Акционерное общество «Строительный трест», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок – земельный участок, площадью 17 276 кв.м, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у 7, принадлежащий Застройщику на праве собственности, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. Кадастровый номер 47:07:1044-001:339.

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8).

Постоянный адрес присвоен земельному участку и многоквартирному жилому дому со встроенно-пристроенными помещениями и встроенной надземной автостоянкой, Постановлением Администрации Муниципального образования «Заневское городское поселение», Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 301 от 20.06.2016г.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Этажность: 28 этажей (в том числе один подземный этаж);

общая площадь: 74 977,82 кв.м.;

материал наружных стен: подвал и 1-4 этажи монолит, с пятого этажа кирпич;

материал поэтажных перекрытий: железобетонные монолитные плиты толщиной 180 мм;

класс энергоэффективности: С (нормальная);

класс сейсмостойкости: -;

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Нежилое помещение – помещение Многоквартирного дома, состоящее из одной или нескольких частей, имеющее отдельный вход, в соответствии с проектом строительства не имеющее жилых помещений и не входящее в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом, после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом **0,5**

- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом **0,3**

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади объекта Долевого строительства.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Смотровой лист – документ (акт), составляемый между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилое помещение) и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет Застройщику для устранения выявленные замечания.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Окончание строительства Многоквартирного дома – момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Строительные оси	Общая площадь Нежилого помещения, м ²	Общая приведенная (проектная) площадь Нежилого помещения, м ²	Проектная площадь частей нежилого помещения	
						Наименование помещения	Проектная площадь, м ²
Встроенное помещение 12	Нежилое помещение	2	4-8; 2А-6А; Р1-III1;	82,60	82,60	помещение	67,22
						входной тамбур	6,68
						тамбур санузлов	3,78
						санузел	3,05
						помещение уборочного инвентаря	1,87

1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (**Приложение № 1**).

1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (**Приложение № 2**).

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), Приведенная площадь балконов, лоджий, террас, подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в дер. Кудрово Ленинградской области, Всеволожского муниципального района, Заневского городского поселения, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилое помещение) в Многоквартирном доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

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

- Разрешение на строительство № RU47504303-80/14, выдано Администрацией муниципального образования «Заневское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 04.12.2014. Срок действия разрешения – до 22.07.2022 года.

- Проектная декларация, размещенная на сайте АО «Строительный трест» www.stroytrest.spb.ru;

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок серии 47-АБ № 722264 от 30.05.2013, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.05.2013 сделана запись регистрации № 47-47-12/053/2013-090.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена договора составляет **7 434 000,00** (Семь миллионов четыреста тридцать четыре тысячи) рублей.

При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **90 000,00** (Девяносто тысяч) рублей.

3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

- в срок до «30» января 2019 года - 7 434 000,00 (Семь миллионов четыреста тридцать четыре тысячи) рублей, но не ранее даты государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.

3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика и (или) внесения в кассу Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в нижеследующем порядке:

3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) будет **больше** Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет **меньше** Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет **равна** Общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.

3.5. Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.6. Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- Разрешение на строительство;
- Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;
- Заключение экспертизы проектной документации;
- Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение не производить в нем работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.7. В случае если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого

строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» сентября 2022 года.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта долевого строительства:

6.4.1. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, направляет в адрес Участника долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

6.4.3. По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровой лист. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе указать в Смотровом листе выявленные им в ходе осмотра недостатки Объекта долевого строительства. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.4. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Смотрового листа подтверждает отсутствие со Стороны Участника долевого строительства претензий по качеству Объекта долевого строительства.

6.4.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, обязан в течение семи рабочих дней с даты подписания Смотрового листа принять Объект долевого строительства, подписав Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.4.7. В случае составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Государственная регистрация настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, производится Застройщиком за счет собственных денежных средств при условии предоставления Участником долевого строительства документов необходимых и достаточных для проведения регистрации

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.4. Во всех иных случаях расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).

10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях исполнения Застройщиком обязанностей по предоставлению отчетности застройщика об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Также указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Домом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства уведомления.

10.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о строительстве на земельном участке, расположенном по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у.7, кадастровый номер: 47:07:1044001:339**, залогодержателем которого является Участник долевого строительства на основании Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» следующих объектов инженерной инфраструктуры:

- Отдельно стоящее сооружение ТП (БКТП-1), расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, з/у. 7;

- Отдельно стоящее сооружение ТП (БКТП-2), расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, з/у. 7;

Участник долевого строительства согласен на наложение обременения правом аренды, в отношении частей земельного участка, расположенного по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, з/у. 7, кадастровый номер: 47:07:1044001:339**, выделенного под многоквартирный жилой дом, на котором располагаются отдельно стоящие сооружения ТП (БКТП), в том числе на выделение отдельных земельных участков под указанные объекты инженерной инфраструктуры, в любой момент времени по усмотрению Застройщика, как до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.5. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется Застройщиком.

Для осуществления государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику следующие документы:

- доверенность (по образцу, предоставленному Застройщиком), удостоверенную нотариусом, дающую право лицам, указанным Застройщиком, подать от имени Участника долевого строительства Договор в территориальный орган, осуществляющий государственную регистрацию (Росреестр);
- иные документы, требуемые в соответствии с законодательством РФ.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и приема Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства имеет право передать Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ, для осуществления Застройщиком необходимых действий для государственной регистрации права собственности, а также выдать доверенность на осуществление указанных действий лицам, указанным Застройщиком.

Застройщик не несет ответственности за действия территориального органа, осуществляющего государственную регистрацию (Росреестра), а также не несет ответственности за правильность оформления Участником долевого строительства документов, необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ для регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Действия, предусмотренные настоящим пунктом, Застройщик совершает без какой-либо дополнительной оплаты со стороны Участника долевого строительства. Расходы на подготовку доверенности, а также иных документов, необходимых для регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подготовка которых не отнесена действующим законодательством Российской Федерации к обязанностям Застройщика, несет Участник долевого строительства.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
- 11.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.
- 11.3. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.
- 11.4. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.
- 11.5. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.
- 11.6. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.
- 11.7. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров спор подлежит разрешению в судебном порядке. Стороны договорились в соответствии с правом, предусмотренным ст. 32 ГПК РФ определить территориальную подсудность споров по настоящему Договору суду по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.
- 11.8. Договор 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 Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

АО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
к/сч 301018109000000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.stroytrest.spb.ru/>

Участник долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»
191028, Санкт-Петербург, Литейный пр.,
дом 26, лит. А, офис 208
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/сч 40702810009005000287 в АО «АБ «РОССИЯ»
к/сч 301018108000000000861 в ГРКЦ ГУ Банка
России по Санкт-Петербургу, БИК 044030861
р/сч 40701810890190500003
в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
к/сч 301018109000000000790 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ
ГУ БАНКА РОССИИ, БИК 044030790

Генеральный директор
АО «Строительный трест»

Е.С. РЕЗВОВ

Генеральный директор

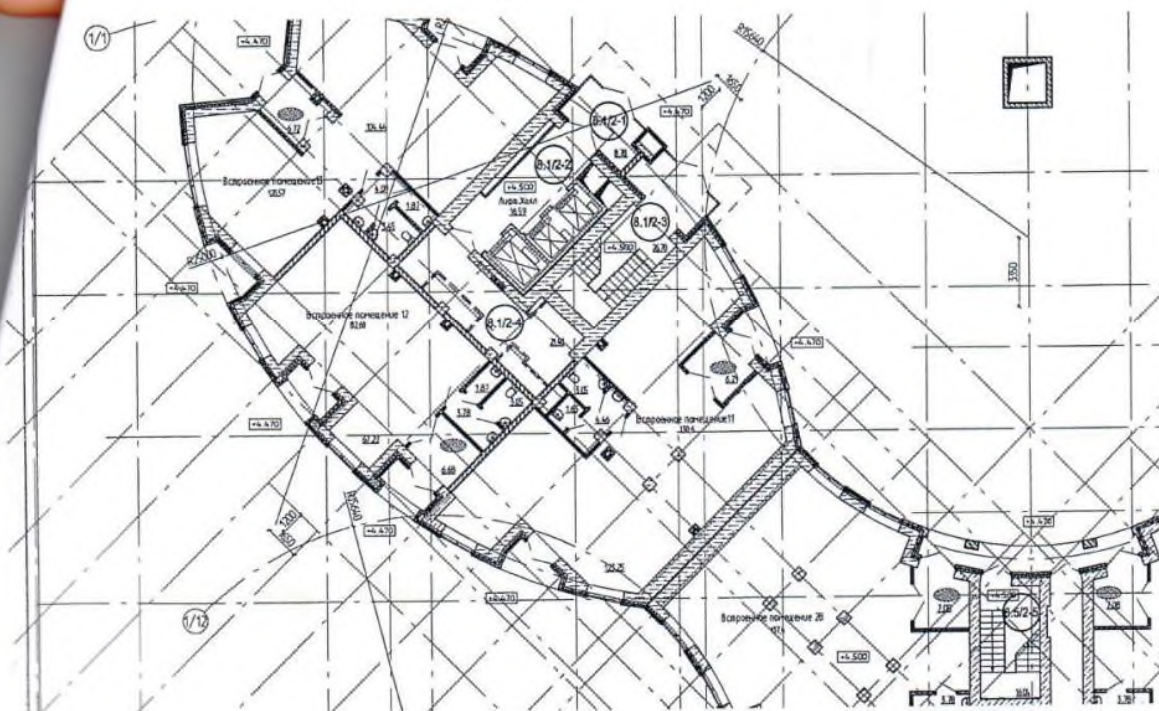
ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 03/12-вп12/Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339 от «03» декабря 2018 года

Инвентарный номер	Назначение	Этаж расположения	Строительные оси	Общая площадь Нежилого помещения, м²	Общая приведенная (проектная) площадь Нежилого помещения, м²	Проектная площадь частей нежилого помещения	
						Наименование помещения	Проектная площадь, м²
Встроенное помещение 12	Нежилое помещение	2	4-8; 2А-6А; Р1-Ш1;	82,60	82,60	помещение	67,22
						входной тамбур	6,68
						тамбур санузлов	3,78
						санузел	3,05
						помещение уборочного инвентаря	1,87



Застройщик
АО «Строительный трест»
Генеральный директор



РЕЗВОВ Е.Г.

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



М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 2

к Договору № 03/12-вп12//Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339 от «03» декабря 2018 года

взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводов от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических плит;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- без устройства охранной пожарной сигнализации;
- без автономных дымовых датчиков;
- установлены оконные блоки без подоконников и откосов;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения,

характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей государственную экспертизу;

- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекта;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту;
- произведена разделка рустов плит перекрытий.

В обязанности Застройщика не входит заключение договоров с энергоснабжающей организацией на обеспечение Нежилого помещения электроснабжением.

Участник долевого строительства обязан от своего имени и за свой счет подготовить документацию в полном объеме для заключения договора на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией и самостоятельно заключить указанный договор.

В случае необходимости изменения назначения Нежилого помещения, изменения мощности электроснабжения Нежилого помещения и / или других характеристик Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан самостоятельно, своими силами и за свой счет:

- разработать необходимый проект,
- согласовать указанный проект с органами государственной власти и власти Санкт-Петербурга, в том числе с органами Санитарно-эпидемиологического надзора и УГПС УВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- выполнить переустройство и / или переоборудование Нежилого помещения;
- обеспечить проведение сертификации энергооборудования,
- получить акт-допуск (разрешение на допуск) на энергооборудование в МТУ Ростехнадзора по СЗФО;
- заключить договор на постоянное электроснабжение с энергоснабжающей организацией.

В случае самостоятельной замены Участником долевого строительства оконных конструкций, установленных в Нежилом помещении на момент его передачи Участнику долевого строительства, на оконные конструкции, не обеспечивающие постоянного притока воздуха (инфильтрацию), Застройщик не несет ответственности за нарушение условий вентиляции Нежилого помещения по СНиПу, которое приводит к повышению влажности Нежилого помещения и возможному появлению грибка.

АО «Строительная фирма»
Генеральный директор

РЕЗВОВ Е.Г.

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

М.В. БОРОДАТОВА

В настоящем документе прошито и прон
на выкладку

АО "Строительный трест" ООО "УК"
"ЗПИЗ"
«ДОХОДЪ-РЕНТНАЯ»
Генеральный директор Генеральный директор
Резвов Е.Г. Е.С.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Ленинградской области

Произведена государственная регистрация Договора участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой от 03.12.2018 №03/12-вп12/Кд8

Дата регистрации 09 января 2019 г.

Номер регистрации 47:07:1044001:339-47/018/2019-41

Государственный регистратор прав



Маклакова И. Н.

(Ф.И.О.)

Прошито и скреплено печатью
13/тринадцать листов



Регистратор

Маклакова И.Н.

АКТ

приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)

по Договору № 03/12-вп12/Кд8

**участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и
встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8)
кадастровый номер 47:07:1044001:339
от «03» декабря 2018 года**

г. Санкт-Петербург

«27» января 2022 года

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470, Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 15.03.2019г. за государственным регистрационным № (ГРН) 6197847064585, адрес (место нахождения): 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А, помещение 4-Н, каб. 2; ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Елисева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 78 АБ 8179541 от «09» января 2020 года, удостоверенной Молчановой Людмилой Руслановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрировано в реестре за № 78/340-н/78-2020-1-15, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ 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: 199178, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Васильевский, пр-кт Малый В.О., д. 43, к. 2, литера В, этаж 3, пом. 62, 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, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 07 сентября 2020 года в реестре за № 2880-3, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) (далее – «Акт») по Договору № 03/12-вп12/Кд8 участия в долевом строительстве жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8 (Лот 8) кадастровый номер 47:07:1044001:339 от «03» декабря 2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной надземной автостоянкой, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7 (строительный адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, строительная позиция № 8) (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик **ПЕРЕДАЕТ**, а Участник долевого строительства **ПРИНИМАЕТ** Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с Ведомостью помещений и площадей МКД от «09» февраля 2021 года, выданной ИП Наседкина М.А, следующие характеристики:

Характеристики Нежилого помещения		Проект	Фактически (по результатам обмеров)
Номер нежилого помещения		Встроенное помещение 12	12Н
Этаж		2	
Подъезд (секция)		-	-
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м		82,60	84,0
Общая (приведенная) площадь Нежилого помещения, кв.м		82,60	84,0
Наименование помещения	помещение, кв.м.	67,22	67,3
Площади помещений вспомогательного использования, кв.м	входной тамбур	6,68	7,2
	тамбур санузлов	3,78	умывальная 4,1
	санузел	3,05	3,5
	помещение уборочного инвентаря	1,87	1,9

Кадастровый номер 47:07:1044001:69058

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства ((Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. Кудрово, микрорайон Новый Оккервиль, ул. Областная, д. 7.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «27» января 2022 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 **7 434 000,00** (Семь миллионов четыреста тридцать четыре 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»
АО «Специализированный застройщик
«Строительный трест»


В.В. ЕЛИСЕЕВ

«Участник долевого строительства»
ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости
«ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор


М.В. БОРОДАТОВА
