

ОТЧЕТ № 58 от 29 июля 2021 года

Об оценке справедливой стоимости встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 33 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 248-ММ, 255-ММ, 256-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 324-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 335-ММ, 336-ММ, 355-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ –

Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2021

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимостивстроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 33 штук,машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 248-ММ, 255-ММ, 256-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 324-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 335-ММ, 336-ММ, 355-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 - Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года. Мной не проводилась, как часть этой работы, юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в представленном документе. На основании полученной информации, анализа рынка паркинговг. Санкт-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 33 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 248-ММ, 255-ММ, 256-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 324-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 335-ММ, 336-ММ, 355-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1по состоянию на 29июля 2021 года составляет:

49 800 000,00

(Сорок девять миллионов восьмьсот тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	149-ММ	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	78:07:0003152:2764	Подвал (1 уровень)	14,8	1 500 000
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	Подвал (2 уровень)	15,9	1 610 000
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	Подвал (2 уровень)	19,1	1 940 000
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
9	248-ММ		78:07:0003152:2863	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
10	255-ММ		78:07:0003152:2870	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
11	256-ММ		78:07:0003152:2871	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
12	270-ММ		78:07:0003152:2885	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
13	277-ММ		78:07:0003152:2892	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
14	278-ММ		78:07:0003152:2893	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
15	287-ММ		78:07:0003152:2902	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
16	292-ММ		78:07:0003152:2907	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
17	298-ММ		78:07:0003152:2913	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
18	299-ММ		78:07:0003152:2914	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
19	311-ММ		78:07:0003152:2926	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
20	316-ММ		78:07:0003152:2931	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
21	322-ММ		78:07:0003152:2937	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
22	323-ММ		78:07:0003152:2938	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
23	324-ММ		78:07:0003152:2939	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
24	329-ММ		78:07:0003152:2944	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
25	331-ММ		78:07:0003152:2946	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
26	332-ММ		78:07:0003152:2947	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
27	333-ММ		78:07:0003152:2948	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
28	335-ММ		78:07:0003152:2950	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
29	336-ММ		78:07:0003152:2951	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
30	355-ММ		78:07:0003152:2970	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
31	356-ММ		78:07:0003152:2971	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
32	357-ММ		78:07:0003152:2972	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
33	380-ММ		78:07:0003152:2995	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РосЭкспертОценка»: С.С. Алексашин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	6
2. Задание на оценку	8
3. Применяемые стандарты оценки	12
3.1. Применяемые стандарты	12
3.2. Вид определяемой стоимости	12
4. Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения	14
4.1. Основные допущения	14
4.2. Особые допущения	15
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике	17
5.1. Сведения о Заказчике оценки	17
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе	17
5.3. Сведения о независимости	18
6. Общая информация	20
6.1. Основание для проведения оценки	20
6.2. Цель оценки	20
6.3. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	20
6.4. Дата оценки и дата осмотра	20
6.5. Дата составления и порядковый номер отчета	20
6.6. Период определения стоимости	20
6.7. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекты оценки ..	20
6.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	25
6.9. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	25
7. Описание процесса оценки	26
7.1. Используемые термины и определения	26
7.2. Описание процесса оценки	26
8. Описание Объектов оценки	29
8.1. Описание местоположения объектов оценки	29
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки	33
8.3. Балансовая стоимость объектов оценки	43
8.4. Информация о текущем использовании Объектов оценки	43
8.5. Позиционирование объектов оценки	44
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	44
9. Анализ рынка Объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	45
9.1. Макроэкономическая ситуация в России	45
9.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	50
9.3. Обзор рынка паркингов Санкт-Петербурга	53
10. Основные принципы оценки	59
11. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	61
12. Выбор подходов к оценке	63

13. Определение справедливой стоимости объектов оценки	66
13.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом.....	66
13.2. Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объектов оценки.....	75
14. Заявление о соответствии	78
15. Список использованной литературы	81
16. Приложения.....	82
16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	82
16.2. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	84
16.3. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	92

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 встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 33 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 248-ММ, 255-ММ, 256-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 324-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 335-ММ, 336-ММ, 355-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	149-ММ	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	78:07:0003152:2764	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	15,9	Не применялся	1 614 576	Не применялся
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	19,1	Не применялся	1 939 522	Не применялся
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	14,3	Не применялся	1 452 103	Не применялся
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	14,3	Не применялся	1 452 103	Не применялся
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
9	248-ММ		78:07:0003152:2863	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
10	255-ММ		78:07:0003152:2870	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
11	256-ММ		78:07:0003152:2871	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
12	270-ММ		78:07:0003152:2885	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
13	277-ММ		78:07:0003152:2892	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
14	278-ММ		78:07:0003152:2893	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
15	287-ММ		78:07:0003152:2902	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
16	292-ММ		78:07:0003152:2907	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
17	298-ММ		78:07:0003152:2913	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
18	299-ММ		78:07:0003152:2914	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
19	311-ММ		78:07:0003152:2926	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
20	316-ММ		78:07:0003152:2931	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
21	322-ММ		78:07:0003152:2937	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
22	323-ММ		78:07:0003152:2938	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
23	324-ММ		78:07:0003152:2939	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
24	329-ММ		78:07:0003152:2944	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
25	331-ММ		78:07:0003152:2946	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
26	332-ММ		78:07:0003152:2947	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
27	333-ММ		78:07:0003152:2948	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
28	335-ММ		78:07:0003152:2950	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
29	336-ММ		78:07:0003152:2951	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
30	355-ММ		78:07:0003152:2970	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
31	356-ММ		78:07:0003152:2971	14,3	Не применялся	1 452 103	Не применялся
32	357-ММ		78:07:0003152:2972	14,3	Не применялся	1 452 103	Не применялся
33	380-ММ		78:07:0003152:2995	14,3	Не применялся	1 452 103	Не применялся

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 33 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 248-ММ, 255-ММ, 256-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 324-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 335-ММ, 336-ММ, 355-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1 по состоянию на 29 июля 2021 года составляет:

49 800 000,00

(Сорок девять миллионов восьмьсот тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	149-ММ	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект,	78:07:0003152:2764	Подвал (1 уровень)	14,8	1 500 000
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	Подвал (2 уровень)	15,9	1 610 000
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	Подвал (2 уровень)	19,1	1 940 000
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
5	213-ММ	дом 5, строение 1	78:07:0003152:2828	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
9	248-ММ		78:07:0003152:2863	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
10	255-ММ		78:07:0003152:2870	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
11	256-ММ		78:07:0003152:2871	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
12	270-ММ		78:07:0003152:2885	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
13	277-ММ		78:07:0003152:2892	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
14	278-ММ		78:07:0003152:2893	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
15	287-ММ		78:07:0003152:2902	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
16	292-ММ		78:07:0003152:2907	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
17	298-ММ		78:07:0003152:2913	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
18	299-ММ		78:07:0003152:2914	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
19	311-ММ		78:07:0003152:2926	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
20	316-ММ		78:07:0003152:2931	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
21	322-ММ		78:07:0003152:2937	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
22	323-ММ		78:07:0003152:2938	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
23	324-ММ		78:07:0003152:2939	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
24	329-ММ		78:07:0003152:2944	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
25	331-ММ		78:07:0003152:2946	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
26	332-ММ		78:07:0003152:2947	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
27	333-ММ		78:07:0003152:2948	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
28	335-ММ		78:07:0003152:2950	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
29	336-ММ		78:07:0003152:2951	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
30	355-ММ		78:07:0003152:2970	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
31	356-ММ		78:07:0003152:2971	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
32	357-ММ		78:07:0003152:2972	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
33	380-ММ		78:07:0003152:2995	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 29.07.2021

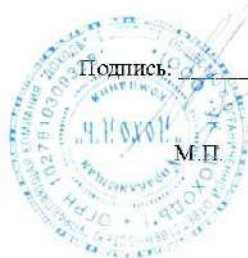
Объекты оценки	<p>1. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 149-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2764;</p> <p>2. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 15,9, машино-место 204-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2819;</p> <p>3. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 19,1, машино-место 206-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2821;</p> <p>4. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,3, машино-место 212-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2827;</p> <p>5. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,3, машино-место 213-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2828;</p> <p>6. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 221-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2836;</p> <p>7. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 228-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2843;</p> <p>8. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 245-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2860;</p> <p>9. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 248-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2863;</p> <p>10. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 255-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2870;</p> <p>11. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 256-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2871;</p> <p>12. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 270-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2885;</p> <p>13. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 277-</p>
----------------	---

	<p>ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2892;</p> <p>14. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 278-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2893;</p> <p>15. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 287-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2902;</p> <p>16. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 292-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2907;</p> <p>17. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 298-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2913;</p> <p>18. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 299-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2914;</p> <p>19. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 311-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2926;</p> <p>20. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 316-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2931;</p> <p>21. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 322-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2937;</p> <p>22. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 323-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2938;</p> <p>23. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 324-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2939;</p> <p>24. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 329-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2944;</p> <p>25. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 331-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2946;</p> <p>26. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 332-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2947;</p> <p>27. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 333-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2948;</p> <p>28. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-</p>
--	--

	<p>Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 335-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2950;</p> <p>29. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 336-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2951;</p> <p>30. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,8, машино-место 355-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2970;</p> <p>31. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,3, машино-место 356-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2971;</p> <p>32. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,3, машино-место 357-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2972;</p> <p>33. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14,3, машино-место 380-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2995;</p>
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объектов оценки, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 29.07.2021 года
Срок проведения оценки	С 29.07.2021 по 29.07.2021 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.</p> <p>2. Предполагается, что характеристики объектов 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 Отчете может быть использован ряд ограничений и</p>

	допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.
--	--

Заказчик: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ Исполнитель: ООО «РосЭкспертОценка»
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»



Подпись: _____ /Бородатова М.В./

М.П.



Подпись: _____ /Александров 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 представлено на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:
 - На рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства;
- Платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

6. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
7. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объектов оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его справедливую стоимость. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 29 июля 2021 г. по 28 января 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 объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. 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 Объектов 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. Обременения объектов оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей переоценки объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».
7. Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика состояние оцениваемых машино-мест «нормальное» (стандартный ремонт от застройщика).
8. Объектами оценки являются 33машино-мест (паркингов), реализация на рынке такого количества объектов единым объемом и в единые сроки, традиционно, предполагает, так называемую, скидку на «пул». Однако данные паркинги не предполагается реализовывать единым объемом. При реализации оцениваемых объектов собственник предполагает продажу паркингов по отдельности и в достаточные для рыночной реализации сроки экспозиции. На основании этого в рамках данной оценки скидка на «пул» не применялась

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

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

Местонахождение оценщика:

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

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

Диплом серии ПП № 883815 от 01.06.2011 г.

– Номер квалификационного аттестата: 017311-1.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

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

– Номер квалификационного аттестата: 017310-3.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

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

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

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

Сведения о страховом полисе Оценщика:

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

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 Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете.

6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 6/УК от 01 сентября 2014 года, заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение справедливой стоимости объектов оценки.

6.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Переоценка объектов оценки, входящих 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 – 29 июля 2021 г.

Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика состояние оцениваемых машино-мест «нормальное» (стандартный ремонт от застройщика).

Оценка величины справедливой стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

6.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 29 июля 2021 г. Порядковый номер отчета № 58.

6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 29 июля 2021 г. по 29 июля 2021 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 29 июля 2021 г. по 28 января 2022 г. включительно).

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

В настоящем отчете оценивается право собственности на нежилые помещения.

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

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2	Объект оценки № 3	Объект оценки № 4	Объект оценки № 5
Объект права	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)
Номер машино-места	149-ММ	204-ММ	206-ММ	212-ММ	213-ММ
Площадь, кв. м	14,8	15,9	19,1	14,3	14,3
Кадастровый номер	78:07:0003152:2764	78:07:0003152:2819	78:07:0003152:2821	78:07:0003152:2827	78:07:0003152:2828
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1				
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев				
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.
Основание возникновения права	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ
Обременения (по данным предоставленных документов)	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности

Таблица 2. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 6	Объект оценки № 7	Объект оценки № 8	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10
Объект права	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)
Номер машино-места	221-ММ	228-ММ	245-ММ	248-ММ	255-ММ
Площадь, кв. м	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8
Кадастровый номер	78:07:0003152:2836	78:07:0003152:2843	78:07:0003152:2860	78:07:0003152:2863	78:07:0003152:2870
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1				
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев				
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.
Основание возникновения права	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 21.08.2018 г. №21/08-67ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ
Обременения (по данным предоставленных документов)	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

Таблица 3. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

[illegible]

Таблица 4. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

[illegible]

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

Таблица 5. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 23	Объект оценки № 24	Объект оценки № 25	Объект оценки № 26	Объект оценки № 27	Объект оценки № 28
Объект права	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)
Номер машино-места	324-ММ	329-ММ	331-ММ	332-ММ	333-ММ	335-ММ
Площадь, кв. м	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8
Кадастровый номер	78:07:0003152:2939	78:07:0003152:2944	78:07:0003152:2946	78:07:0003152:2947	78:07:0003152:2948	78:07:0003152:2950
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1					
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев					
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.09.2018 г.
Основание возникновения права	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 21.08.2018 г. №21/08-67ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 21.08.2018 г. №21/08-67ММ
Обременения (по данным предоставленных документов)	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности

Таблица 6. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 29	Объект оценки № 30	Объект оценки № 31	Объект оценки № 32	Объект оценки № 33
Объект права	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)
Номер машино-места	336-ММ	355-ММ	356-ММ	357-ММ	380-ММ
Площадь, кв. м	14,8	14,8	14,3	14,3	14,3
Кадастровый номер	78:07:0003152:2951	78:07:0003152:2970	78:07:0003152:2971	78:07:0003152:2972	78:07:0003152:2995
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1				
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев				
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.
Основание возникновения права	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 21.08.2018 г. №21/08-67ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ
Обременения (по данным предоставленных документов)	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности

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

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

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

Данные	Источник
Информация от Заказчика	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице); - Задание на проведение оценки.
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> - Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г; - Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г; - Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.09.2018 г;
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	<ul style="list-style-type: none"> - сайт Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru), - сайт Центрального Банка Российской Федерации (http://www.cbr.ru).
Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> - http://petrostat.gks.ru/
Обзор рынка паркингов Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.novostroy-spb.ru/, - https://spbhomes.ru/, - https://www.novostroy.ru/, - https://spb.cian.ru/, - https://www.kommersant.ru/
Рыночная информация	
Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> - http://www.spb.cian.ru/

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

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

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

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

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

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

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

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

7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

Основная задача данного этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных

прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объектов и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

Осуществляется сбор и обработка:

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

В соответствии с ФСО №1 п.11, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов, с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки, данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком

диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

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

- Составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Согласно существующему административно-территориальному делению, объекты оценки находятся на территории Петроградского района Санкт-Петербурга.



Рисунок 1 Схема Петроградского района Санкт-Петербурга

Общая информация

Петроградский район Санкт-Петербурга расположен на островах в северной и северо-западной части дельты Невы. Граничит с Центральным, Василеостровским, Приморским и Выборгским районами города. Петроградский район официально делится на шесть муниципальных округов: Введенский, Посадский, Петровский, Кронверкское и Чкаловское муниципальное образование и Аптекарский остров.

Площадь района – 24 кв. км. Население района на 01.01.2021 года – 125 731 человек¹.

Транспорт

Станции метро: Московско-Петроградская линия – «Петроградская», «Горьковская»; Невско-Василеостровская линия – «Зенит»; Фрунзенско-Приморская линия – «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров».

Основные транспортные магистрали: главными транспортными магистралями и основными торговыми улицами Петроградского района являются Каменноостровский и Большой проспекты. Второстепенные транспортные магистрали: Чкаловский проспект, Малый проспект.

Связь между островами района и другими частями города обеспечивают 15 мостов. В частности, мосты Строителей и Тучков связывают Петроградский район с Василеостровским районом. Мосты Ушаковский и 3-й Елагин связывают район с Приморским районом города. Через мосты новый Кантемировский, Гренадерский и Сампсониевский Петроградская сторона связана с Выборгским районом. Троицкий мост – связующее звено между Петроградским и Центральным районами.

¹<http://petrostat.gks.ru/>

Экология

Чуть больше трети территории острова занимают зеленые насаждения. Экологическая обстановка в Петроградском районе считается благоприятной для постоянного проживания. Исключением являются территории, расположенные к юго-востоку от стадиона «Динамо», в районе пересечения проспектов Каменноостровского и Большого, вдоль проспекта Медиков и вокруг улицы Профессора Попова, где превышены допустимые показатели воздушного загрязнения.

Экономика

С экономической точки зрения Петроградский район — один из самых благополучных в городе. Здесь осталось немного крупной промышленности, так как в конце 90-х годов XX века многие крупные производства были выведены из района за черту города (например "Ленполиграфмаш").

Главными отраслями промышленности района являются машиностроение, легкая промышленность и полиграфия.

Среди предприятий, оставшихся на территории района, судостроительная компания "Алмаз", Санкт-Петербургский монетный двор, типография "Печатный двор", а также заводы "Электрик" и несколько текстильных фабрик. Помимо крупных предприятий в Петроградском районе функционирует около 15 тыс. небольших коммерческих и производственных учреждений. В основном это автосервисы, различные организации по оказанию услуг населению, ремонтные и строительные мастерские, образовательные учреждения и торговля.

Жилая недвижимость

Крестовский и Каменный острова: Крестовскому острову удалось объединить собой сразу несколько элементов – элитную застройку, спортивные комплексы и индустрию развлечений. Елагин – музей и место общественного отдыха. На Каменном острове нет четкой городской планировки – ее заменяет парковая зона, примечателен расположением шикарных дач и резиденций.

В настоящее время территория Каменного острова развивается как зона формирования резиденций и закрытых элитных жилых комплексов по принципу усадебной застройки.

Аптекарский остров: В советские годы в разных частях Аптекарского острова были созданы большие жилые массивы.

Западная часть Петроградского района: Жилищный фонд западной части Петроградской стороны, как и восточной, очень разнороден. Большинство домов здесь были возведены в конце XIX – начале XX века. Порядка 5% зданий – сталинки. В районе Кронверкского проспекта встречаются сталинки довоенной постройки. На набережной Адмирала Лазарева и Малом проспекте – дома, появившиеся в основном в послевоенные годы. Не часто, но встречаются и пятиэтажные кирпичные хрущевки, например, на Левашовском проспекте.

Значимой доминантой для территории является расположенная здесь Военно-космическая академия им. А.Ф. Можайского (ул. Ждановская, д.13). Вокруг нее в послевоенное время было построено несколько кварталов жилья для военнослужащих, преподавателей и слушателей академии. Квартиры в качественных сталинках, возведенных здесь, пользуются стабильным спросом и стоят недешево.

Местоположение района позволяет возводить здесь элитные жилые комплексы и объекты бизнес-класса. Среди наиболее интересных проектов, можно назвать жилой комплекс

«Премьер Палас» на наб. Адмирала Лазарева, жилой комплекс «Дом с мансардой» на Большой Зелениной, "Идеальный мир" на Ждановской.

Восточная часть Петроградского района: Здесь довольно много элитных кварталов. В районе расположено много культурно-досуговых и спортивных центров: Ленинградский зоопарк, Планетарий, Мюзик-холл, кинотеатр «Мираж-синема», дворец спорта «Юбилейный», Петровский стадион.

Коммерческая недвижимость

В Петроградском районе предлагается недвижимость любого класса. Здесь возведена ультрасовременная застройка – красивые удобные бизнес-центры, а также реструктуризированные здания старой архитектуры.

Основная часть бизнес-центров Петроградского района располагается на Большом, Каменоостровском и Чкаловском проспектах. Преимуществом расположения является непосредственная близость всех бизнес-центров Петроградского района к центру города и важнейшим государственным учреждениям.

Бизнес-центры Петроградского района, как правило, относятся к классам «А» и «В». Офисы класса А - помещения, отличающиеся высоким уровнем отделки, новейшими коммуникациями, хорошей организацией охраны, системами безопасности. Среди них: БЦ «Сити-Lux», «Авеню», «Линкор» и другие.

Описание локального местоположения объектов оценки

Местоположение здания, в котором расположены объекты оценки, отмечено на нижеприведенной картосхеме.

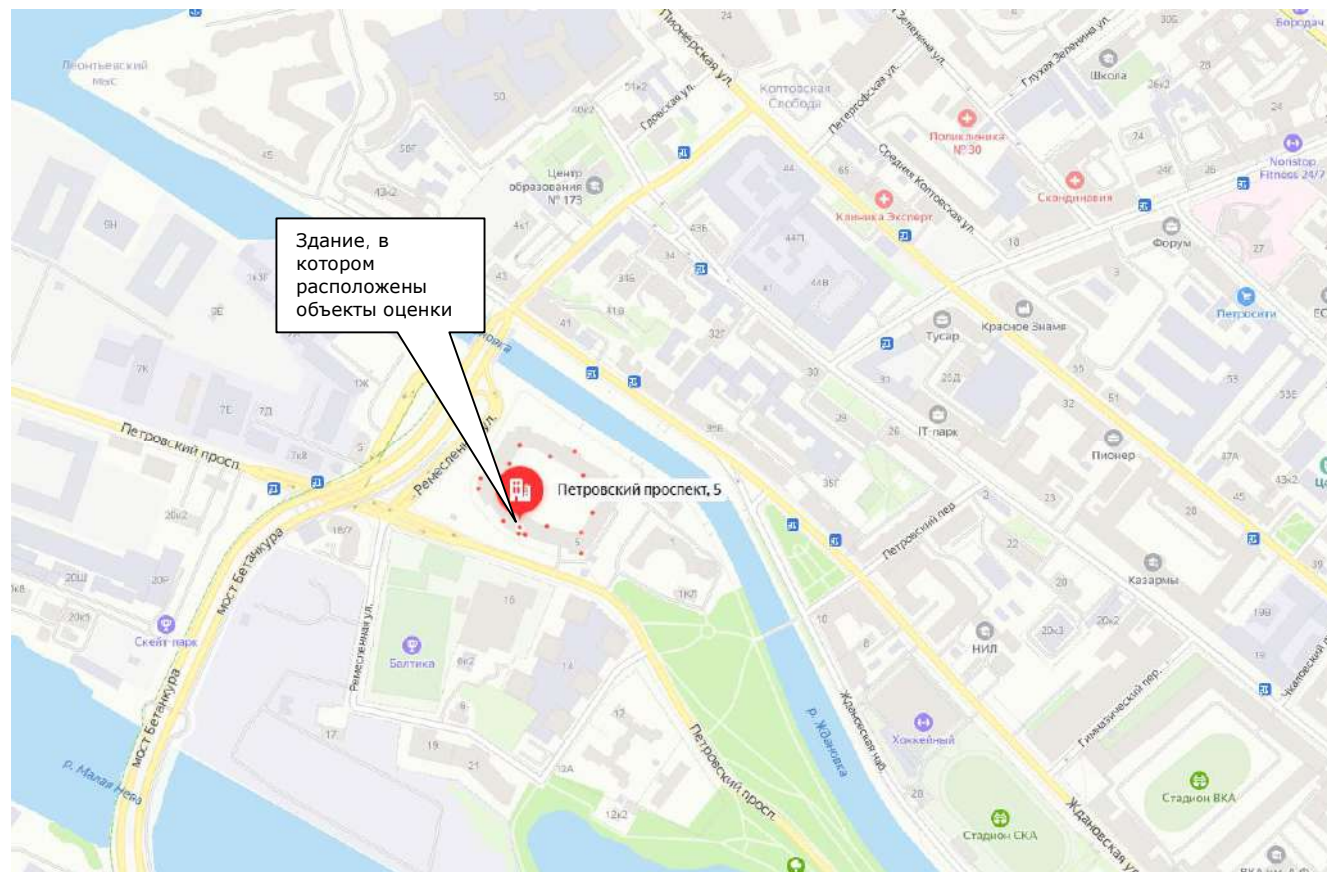


Рисунок 2 Схема расположения здания, в котором расположены объекты оценки

Дислокация оцениваемых объектов

Объекты оценки расположены в квартале, ограниченном Петровским пр., ул. Ремесленной и рекой Ждановка.

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

Описание микрорайона

В настоящее время социальная инфраструктура микрорайона развита на высоком уровне. Ближайшее окружение представлено: медцентром Ngс, детскими садами №№.96, 77, институтом прикладной астрономии, центром образования №173, центром художественной гимнастики, спортивной школой «Балтика», Петровским парком, малой спортивной ареной «Петровский», стадионом «Петровский», магазинами продуктов «ВкусВилл», «Юниверс», аптеками, банкоматами.

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая: остановки общественного транспорта расположены на удалении 260 м от объектов оценки; расстояние до ближайшей станции метрополитена «Спортивная» около 1,5 км.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объектов – средняя, транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшей крупной транспортной магистрали– Петровскому проспекту – средняя.

Объекты расположены на крупной транспортной магистрали – Петровском проспекте.

Доступность объектов автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Условия подъезда

Подъезд к объектам оценки осуществляется по Петровскому пр. Состояние дорожного покрытия в рассматриваемом микрорайоне хорошее. Состояние подъездных путей – хорошее. Условия парковки – хорошие.

8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание здания, в котором расположены объекты оценки

Описание здания составлено по данным сайта <https://rosreestr.gov.ru/>.

Таблица 7. Описание здания

Показатель	Характеристика здания
Местоположение	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1
Кадастровый номер здания	78:07:0003152:2154
Год ввода в эксплуатацию	2017
Материал стен	Кирпичные
Этажность	11-12
Подземнаяэтажность	2
Общая площадь здания, кв. м	75 159,3
Кадастровая стоимость, руб.	3 891 902 780,88
Назначение	Жилое
Состояние ²	Отличное
Инженерные коммуникации	Все необходимые для эксплуатации

² Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: "Оценка недвижимости" А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2003 г.):

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

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

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

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

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

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2154
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	12.02.2018
Площадь ОКС'а:	75159,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3891902780,88
Дата внесения стоимости:	22.03.2019
Дата утверждения стоимости:	15.03.2019
Дата определения стоимости:	12.02.2018
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1
(ОКС) Тип:	Здание (Многоквартирный дом, многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой)
(ОКС) Этажность:	11-12
(ОКС) Подземная этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2017
Дата обновления информации:	22.03.2019
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Особые отметки	
Найти объект на публичной кадастровой карте	
Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Рисунок 3. Справочная информация по зданию, в котором расположены объекты оценки (<https://rosreestr.ru/>)

Описание объектов оценки

Описания объектов оценки сделаны на основании предоставленных Заказчиком документов, открытых данных в сети интернет.

Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика состояние оцениваемых машино-мест «нормальное» (стандартный ремонт от застройщика).

В таблице ниже представлено описание объектов оценки – машино-мест.

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

Таблица8. Описание объектов оценки

Характеристики объекта	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №3	Объект оценки №4	Объект оценки №5
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1				
Кадастровый номер	78:07:0003152:2764	78:07:0003152:2819	78:07:0003152:2821	78:07:0003152:2827	78:07:0003152:2828
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Номер машино-места	149-ММ	204-ММ	206-ММ	212-ММ	213-ММ
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв. м	14,8	15,9	19,1	14,3	14,3
Состояние	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Этаж	Подвал (1 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение

Таблица9. Описание объектов оценки

Характеристики объекта	Объект оценки №6	Объект оценки №7	Объект оценки №8	Объект оценки №9	Объект оценки №10
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1				
Кадастровый номер	78:07:0003152:2836	78:07:0003152:2843	78:07:0003152:2860	78:07:0003152:2863	78:07:0003152:2870
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Номер машино-места	221-ММ	228-ММ	245-ММ	248-ММ	255-ММ
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв. м	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8
Состояние	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Этаж	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение

Таблица10. Описание объектов оценки

Характеристики объекта	Объект оценки №11	Объект оценки №12	Объект оценки №13	Объект оценки №14	Объект оценки №15	Объект оценки №16
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1					
Кадастровый номер	78:07:0003152:2871	78:07:0003152:2885	78:07:0003152:2892	78:07:0003152:2893	78:07:0003152:2902	78:07:0003152:2907
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Номер машино-места	256-ММ	270-ММ	277-ММ	278-ММ	287-ММ	292-ММ
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв. м	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8
Состояние	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Этаж	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение

Таблица11. Описание объектов оценки

Характеристики объекта	Объект оценки №17	Объект оценки №18	Объект оценки №19	Объект оценки №20	Объект оценки №21	Объект оценки №22
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1					
Кадастровый номер	78:07:0003152:2913	78:07:0003152:2914	78:07:0003152:2926	78:07:0003152:2931	78:07:0003152:2937	78:07:0003152:2938
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Номер машино-места	298-ММ	299-ММ	311-ММ	316-ММ	322-ММ	323-ММ
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв. м	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8
Состояние	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Этаж	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191187, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел.(812) 642 83 71

Таблица12. Описание объектов оценки

Характеристики объекта	Объект оценки №23	Объект оценки №24	Объект оценки №25	Объект оценки №26	Объект оценки №27	Объект оценки №28
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1					
Кадастровый номер	78:07:0003152:2939	78:07:0003152:2944	78:07:0003152:2946	78:07:0003152:2947	78:07:0003152:2948	78:07:0003152:2950
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Номер машино-места	324-ММ	329-ММ	331-ММ	332-ММ	333-ММ	335-ММ
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв. м	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8
Состояние	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Этаж	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение

Таблица13. Описание объектов оценки

Характеристики объекта	Объект оценки №29	Объект оценки №30	Объект оценки №31	Объект оценки №32	Объект оценки №33
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1				
Кадастровый номер	78:07:0003152:2951	78:07:0003152:2970	78:07:0003152:2971	78:07:0003152:2972	78:07:0003152:2995
Тип объекта	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Номер машино-места	336-ММ	355-ММ	356-ММ	357-ММ	380-ММ
Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Общая площадь, кв. м	14,8	14,8	14,3	14,3	14,3
Состояние	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Этаж	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)	Подвал (2 уровень)
Инженерно-техническое обеспечение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение	Электроснабжение, теплоснабжение

Ниже приведены планы объектов оценки.

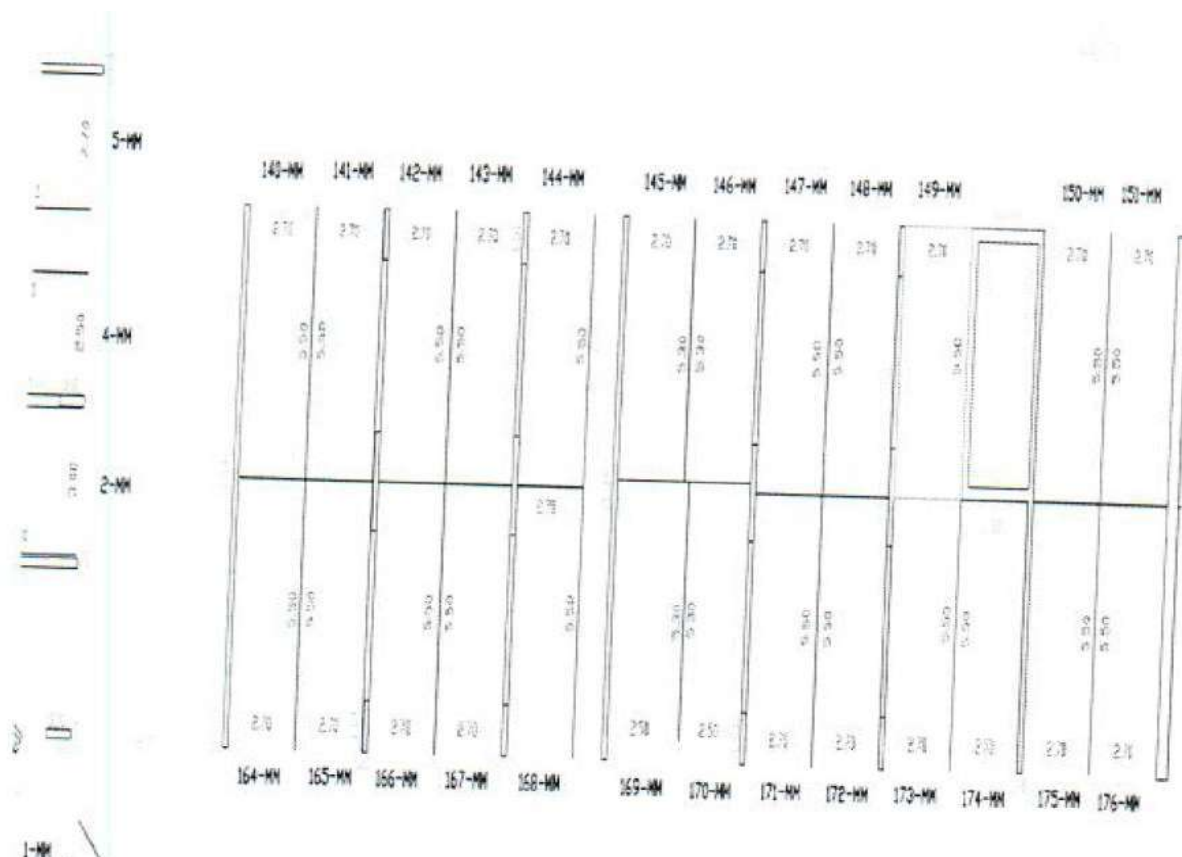


Рисунок 4. План объекта оценки №1

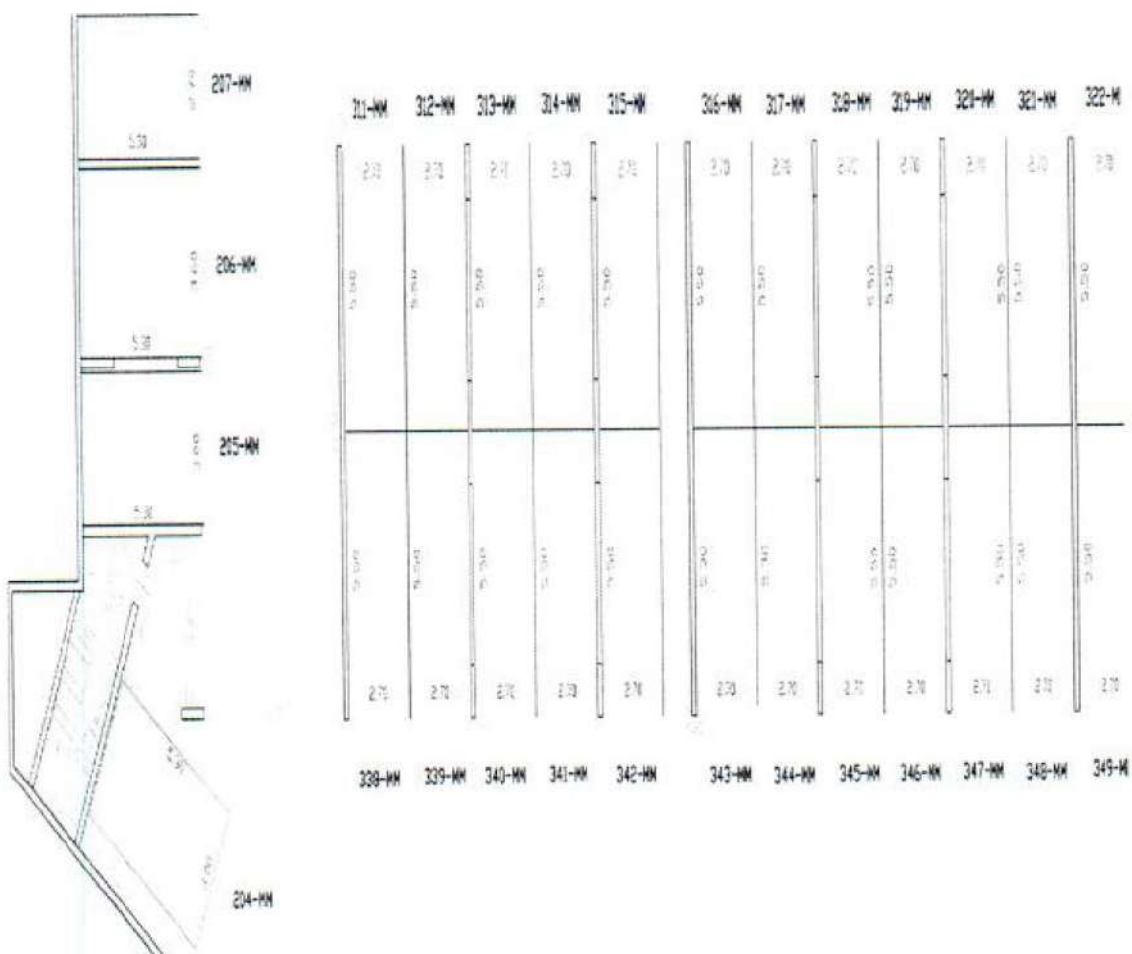


Рисунок 5. План объектов оценки №№ 2, 3, 19-21



Рисунок 6. План объектов оценки №№ 4-5, 6, 8, 9

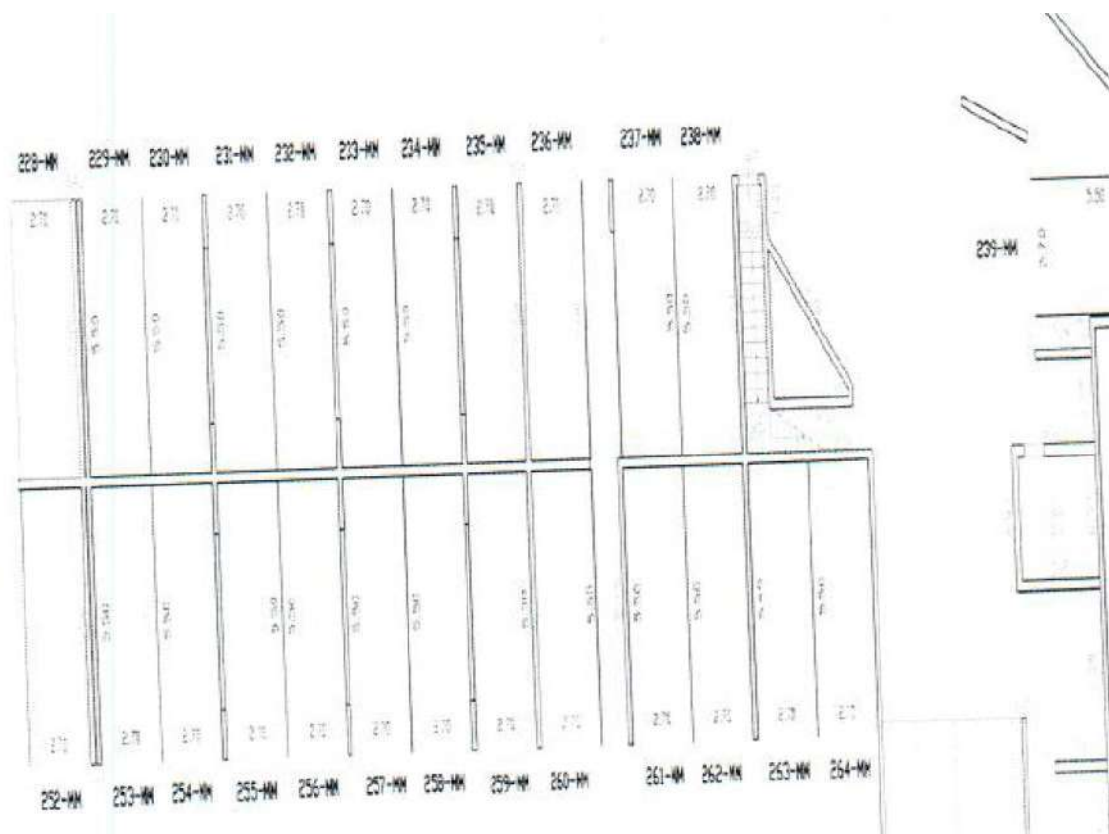


Рисунок 7. План объектов оценки №№ 7, 10, 11

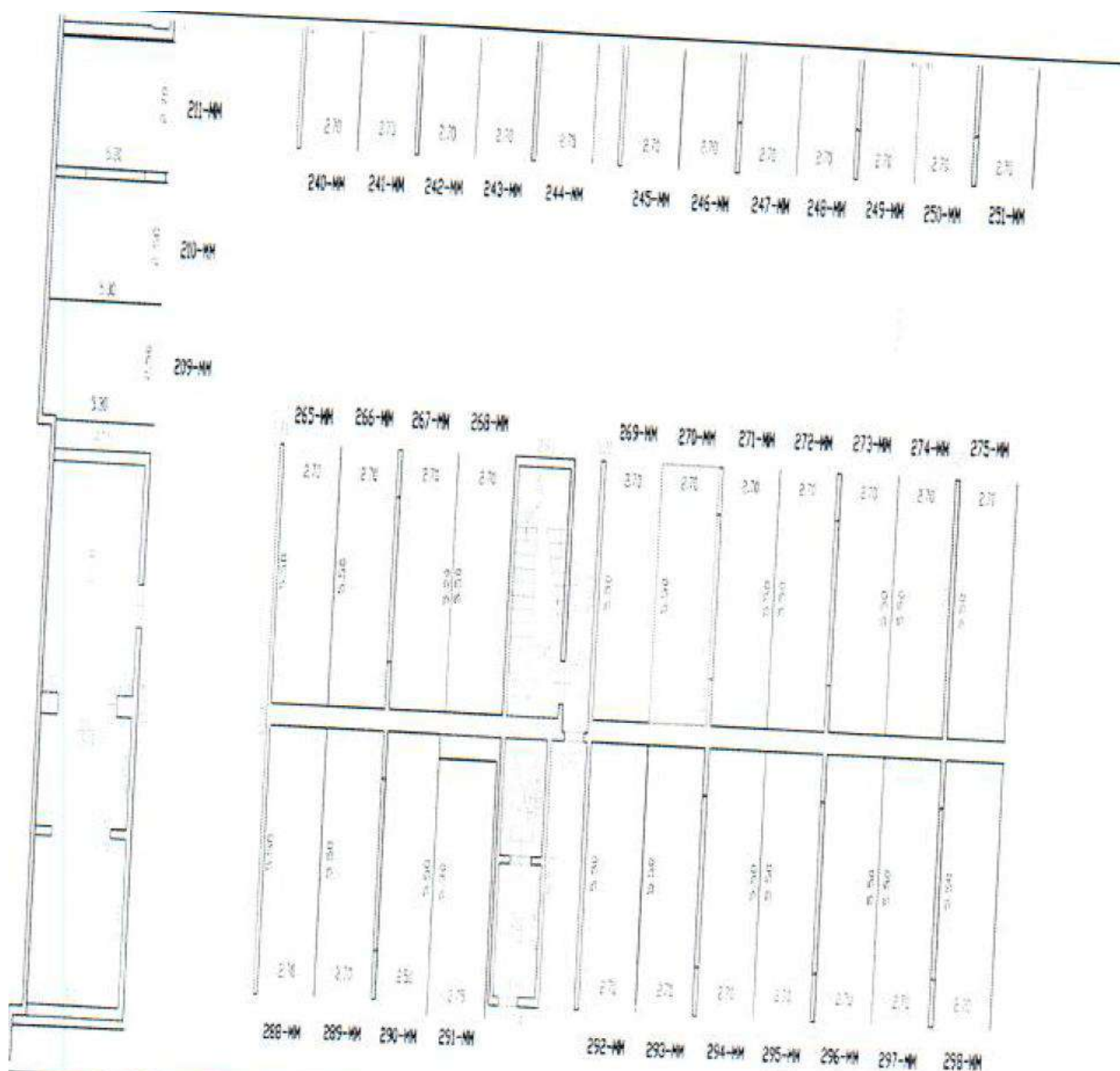


Рисунок 8. План объектов оценки №№ 12, 16, 17

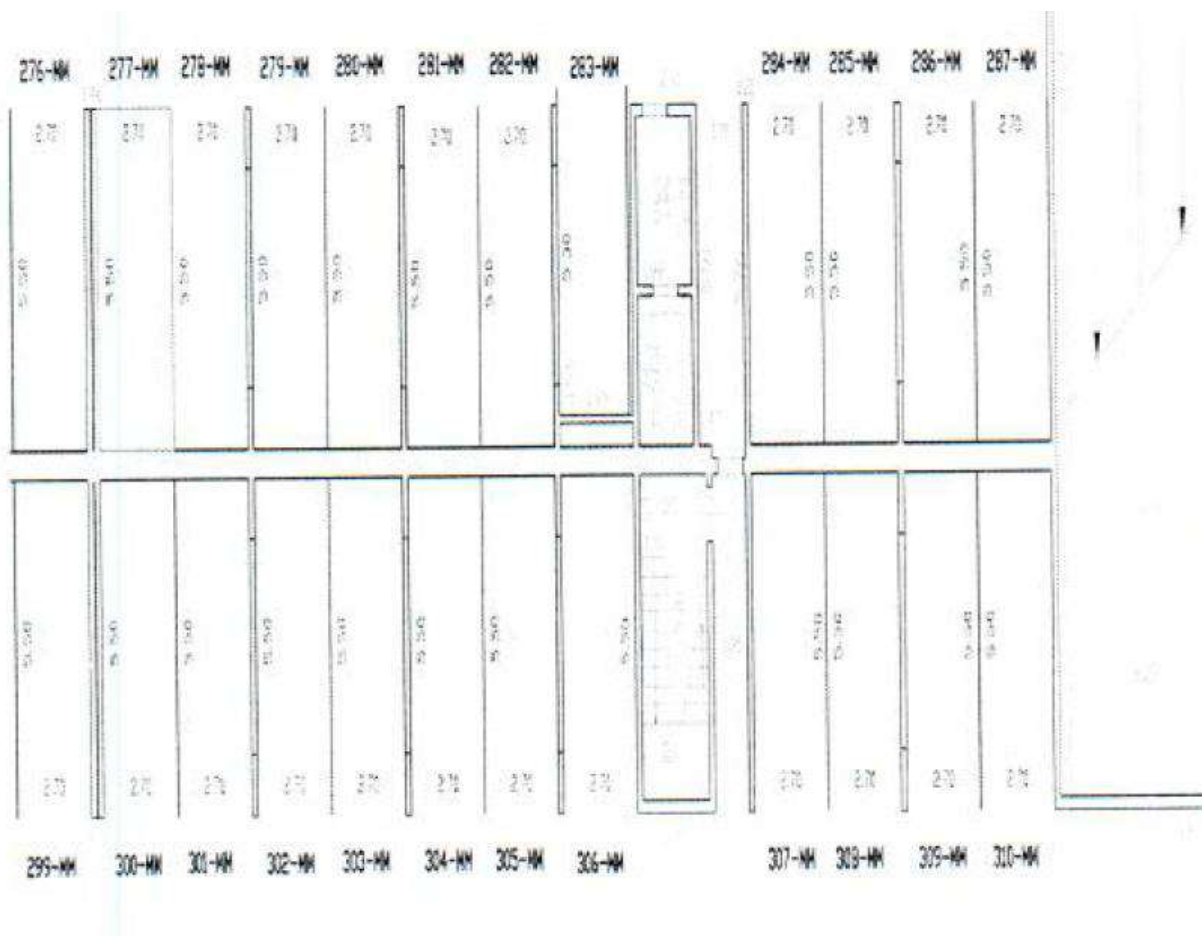


Рисунок 9. План объектов оценки №№ 13-15, 18

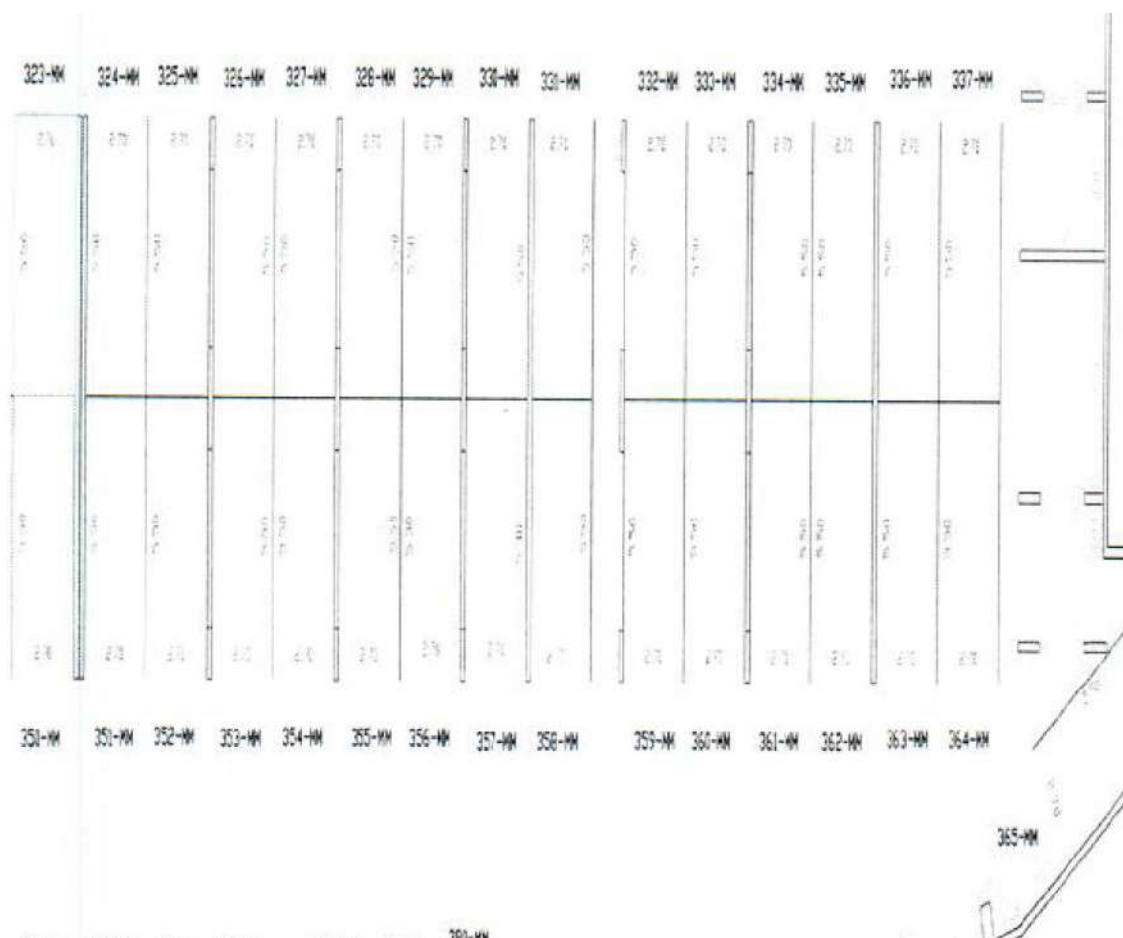


Рисунок 10. План объектов оценки №№ 22-32

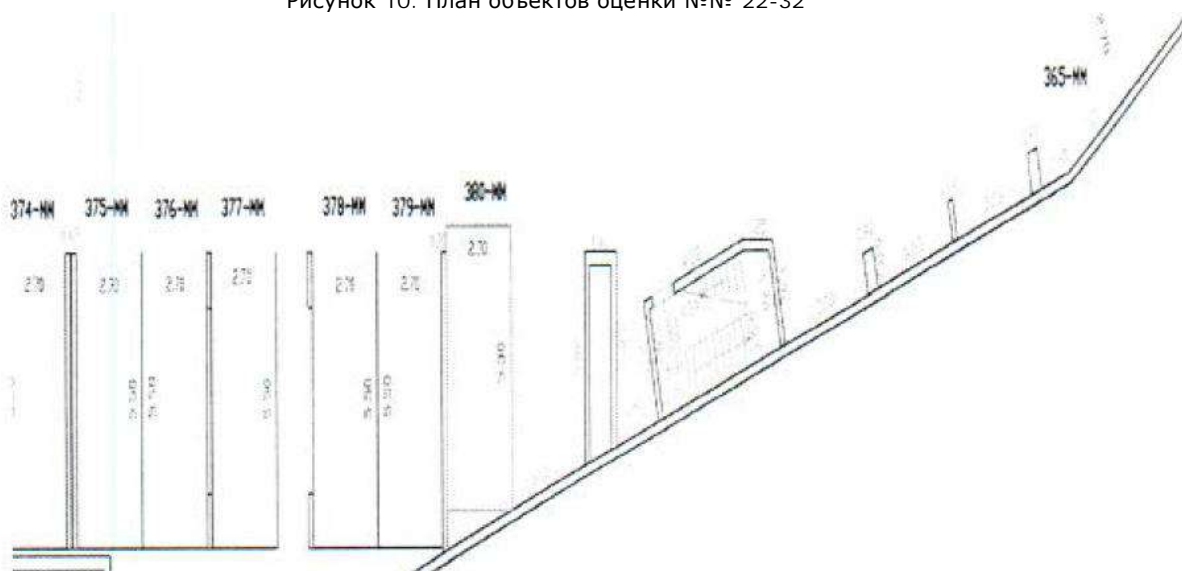


Рисунок 11. План объекта оценки № 33

8.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данные о балансовой стоимости объектов оценки не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на результат оценки.

8.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценкine используются.

8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

При определении сектора рынка, к которому относятся объекты оценки, были учтены следующие факты:

- Объекты оценки расположены в подземном паркинге;
- Объекты изначально спроектированы и построены как паркинги;
- Здание, в котором расположены объекты оценки, расположено в исторической части города, где существует проблема нехватки парковочных мест;
- Состояние отделки – нормальное;
- Объекты обеспечены необходимыми для эксплуатации коммуникациями;
- Текущее использование – не используются.

Учитывая перечисленные выше факторы объекты оценки можно позиционировать как машино-места (паркинги).

Таким образом, объекты оценки можно позиционировать как машино-места (паркинги).

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

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

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

На справедливую стоимость объектов оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объектов. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, анализ рынка паркингов Санкт-Петербурга.

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

Проведенное в разделе 8.4 данного Отчета позиционирование оцениваемых объектов определило, что оцениваемые объекты можно позиционировать на рынке паркингов Санкт-Петербурга.

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ.

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

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

Таблица 1. Основные показатели развития экономики

Показатель	И квартал 2021 г.	В % к I кварталу 2011 г.	Справочно I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	26771,0 ³	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	3133,6	102,0	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы		96,4 ⁴	101,3 ⁵
1) Вторая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Предварительные данные			

Таблица 2. Основные показатели развития экономики

Показатель	Май 2021 г.	В % к		Январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.	Справочно		
		Маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		Май 2020 г. в % к маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	Январь-май 2020 г. в % к январю-маю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		114,1	98,1	105,6	90,8	97,9	98,0
Индекс промышленного производства		111,8	97,9	103,2	92,0	94,2	99,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	416,2	100,1	111,8	100,2	103,2	111,6	103,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	482,4	111,1	101,3	103,7	90,8	97,0	94,6
В том числе железнодорожного транспорта	227,6	108,3	100,9	104,6	93,5	100,8	94,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3145,7	127,2	101,1	110,0	82,5	107,3	94,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	853,2	152,0	95,7	112,5	62,4	97,2	85,2
Индекс потребительских цен		106,0	100,7	105,6	103,0	100,3	102,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		135,3	102,3	118,8	85,9	97,2	94,0
Общая численность	3,7	81,7	94,5	105,3	132,7	105,3	107,8

³Первая оценка.

⁴ Оценка

⁵ Предварительные данные

Показатель	Май 2021 г.	В % к		Январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.	Справочно		
		Маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		Май 2020 г. в % к маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	Январь-май 2020 г. в % к январю-маю 2019 г.
безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек							
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,4	62,9	88,0	166,4	В 2,8 р.	161,3	143,1

Таблица 3. Основные показатели развития экономики

Показатель	Апрель 2021 г.	В % к		Январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г.	Справочно		
		апрелю 2020 г.	марту 2021 г.		Апрель 2020 г. в % к		Январь-апрель 2020 г. в % к январю-апрелю 2019 г.
Внешний оборот, млрд долларов США	63,1	148,3	102,8	116,5	Апрелю 2019 г.	марту 2020 г	
В том числе: экспорт товаров	36,9	147,6	103,2	112,6			
Импорт товаров	26,3	149,4	102,3	122,6			
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	56614	113,8	103,1	108,6			
Номинальная, рублей							
реальная		107,8	102,5	102,9	98,0	95,7	104,0

Производство ВВП

Объем ВВП России за I квартал 2021 г. составил в текущих ценах 26771,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2020 г. составил 99,3%, относительно IV квартала 2020 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2021 г. по отношению к ценам I квартала 2020 г. составил 108,9%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,8%, в январе-мае 2021 г. - 103,2%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,3%, в январемае 2021 г. - 97,6%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 416,2 млрд рублей, в январе-мае 2021 г. - 1496,4 млрд рублей.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2021 г. составил 747,6 млрд рублей, или 107,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 3029,4 млрд рублей, или 103,5%.

Жилищное строительство. В мае 2021 г. возведено 444 многоквартирных дома. Населением построено 22,1 тыс. жилых домов. Всего построено 58,9 тыс. новых квартир.

В январе-мае 2021 г. возведено 2,7 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 121,2 тыс. жилых домов. Всего построено 358,9 тыс. новых квартир.

Транспорт

В январе-мае 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2326,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1088,4млрд, автомобильного - 109,9 млрд, морского - 16,4 млрд, внутреннего водного - 14,8 млрд, воздушного - 3,5 млрд, трубопроводного - 1093,9 млрд тонно-километров.

Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-мае 2021 г. составил 138,0 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 35,0 млрд, автомобильного - 36,0 млрд, воздушного - 67,0 млрд пасс.-километров.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в мае 2021 г. составил 3145,7 млрд рублей, или 127,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 14905,1 млрд рублей, или 110,0%.

В мае 2021 г. оборот розничной торговли на 95,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,2% (в мае 2020 г. - 96,1% и 3,9% соответственно).

В марте 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,5%, непродовольственных товаров - 52,5% (в марте 2020 г. - 48,4% и 51,6% соответственно).

Потребительские цены

В мае 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаящий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в мае 2021 г. составил 100,8%, с начала года - 103,4% (в мае 2020 г. - 100,3%, с начала года - 101,6%).

В мае 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,0% (в мае 2020 г. - на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2021 г. выросли на 0,7% (в мае 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2021 г. увеличились на 0,4% (в мае 2020 г. - на 0,5%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,3%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 103,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%.

Уровень жизни населения

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2021 г. составила 56614 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 13,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2021 г. составила 1585 млн рублей и по сравнению с 1 мая 2021 г. увеличилась на 33 млн рублей (2,2%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 июня 2021 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

В мае 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15806 рублей и по сравнению с маем 2020 г. увеличился на 5,5%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2021 г. составила 75,3 млн человек, из них 71,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,7 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 мае 2021 г. составил 59,3%. Среди занятых доля женщин в мае составила 48,4%. Уровень занятости среди сельских жителей (53,1%) ниже уровня занятости городских жителей (61,3%).

В мае 2021 г. 3,7 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 мае 2021 г. составил 4,9% (без исключения сезонного фактора).

К концу мая 2021 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 1,6 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 1,4 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,8 млн человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2021 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 222,5 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 121,3 тыс. человек, или на 0,08%). Миграционный прирост на 26,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-апреле 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 57 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-апреле 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-апреле 2020 г. - в 1,4 раза), в 62 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,1 раза.

Естественный прирост населения в январе-апреле 2021 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации (в январе-апреле 2020 г. - в 15 субъектах).

За январь-апрель 2021 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 127,9 тыс. человек, или на 13,9% по сравнению с предыдущим годом. Миграционный прирост населения России вырос на 44,9 тыс. человек, или в 2,2 раза, что произошло в

результате увеличения числа прибывших в Российскую Федерацию, особенно иммигрантов из стран СНГ, и сокращения числа выбывших из нее.

Число прибывших в Российскую Федерацию увеличилось на 29,6 тыс. человек, или на 16,1%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ - на 30,7 тыс. человек, или на 18,5%.

Число выбывших за пределы России сократилось на 15,4 тыс. человек, или на 10,5%, в том числе в государства-участники СНГ - на 13,1 тыс. человек, или на 10,1%.

Ставка рефинансирования

Ставка рефинансирования составляет 5,50 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 15.06.2021 г. (Информация Банка России от 11.06.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

Выводы:

- Объем ВВП России за I квартал 2021 г. составил в текущих ценах 26771,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2020 г. составил 99,3%, относительно IV квартала 2020 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2021 г. по отношению к ценам I квартала 2020 г. составил 108,9%.
- Индекс промышленного производства в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,8%, в январе-мае 2021 г. - 103,2%.
- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,3%, в январе-мае 2021 г. - 97,6%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 416,2 млрд рублей, в январе-мае 2021 г. - 1496,4 млрд рублей.
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2021 г. составил 747,6 млрд рублей, или 107,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 3029,4 млрд рублей, или 103,5%.
- В январе-мае 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2326,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1088,4 млрд, автомобильного - 109,9 млрд, морского - 16,4 млрд, внутреннего водного - 14,8 млрд, воздушного - 3,5 млрд, трубопроводного - 1093,9 млрд тонно-километров.
- Оборот розничной торговли в мае 2021 г. составил 3145,7 млрд рублей, или 127,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-мае 2021 г. - 14905,1 млрд рублей, или 110,0%.
- В мае 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,4%.

- Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,3%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 103,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,1%
- Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 г. составила 75,3 млн человек, из них 71,6 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,7 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).
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в марте 2021 г. составила 75,0 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 мая 2021 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 222,5 тыс. человек, или на 0,15% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 121,3 тыс. человек, или на 0,08%). Миграционный прирост на 26,9% компенсировал естественную убыль населения.
- Ставка рефинансирования составляет 5,50 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 15.06.2021 г. (Информация Банка России от 11.06.2021 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 САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Промышленность

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе–мае 2021 года по сравнению с январем–маем 2020 года составил 106,7%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе–мае 2021 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 80,3% промышленности города, а также по виду деятельности обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха с долей в промышленности – 14,2%.

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2021 года составил 403,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2020 года на 34,7%.

Строительство

В январе–мае 2021 года объем работ составил 148,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–маю 2020 года – 84,7%.

Ввод в действие жилых домов в январе–мае 2021 года составил 1037,7 тыс.кв.м, что в 2,2 раза больше, чем в январе–мае 2020 года.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–мае 2021 года являются Московский

район – 292,1 тыс. м2, Приморский район – 140,1 тыс. кв.м.

Связь

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2021 года составил 56,8 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2020 года на 4,8%.

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе–мае 2021 года составил 4058,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 18,6% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2021 года, соответственно, 791,1 млрд. рублей (на 30,5% больше).

Оборот розничной торговли в январе–мае 2021 года составил 715,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,2% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2021 года, соответственно, 153,1 млрд. рублей (на 41,1% больше).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе–мае 2021 года составил 35%, в январе–мае 2020 года – 40%, непродовольственных товаров – 65% (60%).

Сельское хозяйство

На территории Санкт-Петербурга находятся 10 организаций, осуществляющих сельскохозяйственное производство, данные о которых включены в итоговые значения по Ленинградской области.

Потребительские цены

В январе–мае 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 101,0%.

Занятость и безработица

В апреле 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1538 тыс. человек. В структуре работающих 95,2% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,1% и по договорам гражданско-правового характера – 2,7% от общего числа работающих.

К концу мая 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 49,4 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 38,8 тыс. человек, в том числе 21,0 тыс. человек получали пособие по безработице.

В мае 2021 года статус безработного получили 5,1 тыс. человек (на 38,3 тыс. человек или в 8,5 раза меньше, чем в мае 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в мае 2021 года были на 1,8 тыс. человек или в 4,5 раза больше, чем в аналогичном периоде 2020 года, и составили 2,4 тыс. человек.

Заработная плата

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2021 года, составила 76519 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2021 года составила 101,0% к уровню марта 2021 года и 116,9% – к уровню апреля 2020 года.

По данным организаций наблюдаемых видов экономической деятельности¹⁾(без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о просроченной задолженности по

заработной плате по состоянию на 1 июня 2021 года, суммарная задолженность составила 78,1 млн. рублей. Объем задолженности составил к уровню 1 мая 2021 года 114,1%, к 1 июня 2020 года – 98,5%.

Из общей суммы просроченной задолженности 47,7 млн. рублей приходилось на задолженность, образовавшуюся в 2019 году и ранее.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2021 года составила 5384,2 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 0,1 тыс. человек.

Сокращение численности населения происходило из-за естественной убыли, которая в январе–апреле 2021 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2020 года на 7326 человек. Миграционный прирост на 99% компенсировал естественную убыль населения.

Выводы:

- В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе–мае 2021 года по сравнению с январем–маем 2020 года составил 106,7%.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2021 года составил 403,1 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2020 года на 34,7%.
- В январе–мае 2021 года объем работ составил 148,4 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–маю 2020 года – 84,7%.
- Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2021 года составил 56,8 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2020 года на 4,8%.
- Оборот оптовой торговли в январе–мае 2021 года составил 4058,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 18,6% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2021 года, соответственно, 791,1 млрд. рублей (на 30,5% больше).
- Оборот розничной торговли в январе–мае 2021 года составил 715,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 17,2% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2021 года, соответственно, 153,1 млрд. рублей (на 41,1% больше).
- На территории Санкт-Петербурга находятся 10 организаций, осуществляющих сельскохозяйственное производство, данные о которых включены в итоговые значения по Ленинградской области.
- В январе–мае 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 101,0%.
- В апреле 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1538 тыс. человек. В структуре работающих 95,2% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,1% и по договорам гражданско-правового характера – 2,7% от общего числа работающих.

- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2021 года, составила 76519 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2021 года составила 101,0% к уровню марта 2021 года и 116,9% – к уровню апреля 2020 года.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2021 года составила 5384,2 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 0,1 тыс. человек.

9.3. ОБЗОР РЫНКА ПАРКИНГОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: <https://www.novostroy-spb.ru/>, <https://spbhomes.ru/>,
<https://www.novostroy.ru/>, <https://spb.cian.ru/>, <https://www.kommersant.ru/>

Автомобилизация населения опережает строительство инфраструктуры. В результате в городе начинает ощущаться острый дефицит парковочных мест. Решением проблемы могло бы стать строительство многоэтажных паркингов, но широкого распространения такие проекты пока не получили.

Затруднения из-за нехватки парковочных мест сегодня испытывают и центр Петербурга, и новые районы с плотной многоэтажной застройкой, такие как Кудрово и Мурино. Парковочные места также остро востребованы в Приморском, Выборгском и Московском районах с высокой плотностью населения, жители которых страдают от обилия машин, припаркованных на внутривидовых территориях, газонах и детских площадках. Паркинги — не самая привлекательная функция для инвесторов с точки зрения доходности, вследствие чего проекты не получили широкого распространения в городе, а городская администрация вряд ли будет инвестировать в подобные проекты.

Число парковочных мест в новых жилых комплексах проектируется с учетом принятых в каждом регионе нормативов. На первичном рынке Петербурга и Ленинградской области строится сейчас около 80% жилых комплексов, в которых есть собственные наземные или подземные паркинги. Открытые автостоянки во дворах не способны обеспечить нужное количество мест, поэтому паркинги в новостройках лишними не бывают.

Собственный паркинг – это уже неотъемлемый атрибут современного жилого комплекса, даже в эконом-классе. И если на территориях КОТ и в Ленобласти вопрос с парковкой личного транспорта еще можно решить благодаря прилегающим улицам, то в обжитых спальных районах дефицит мест для парковки автомобилей на улицах и во дворах уже ощущается. Это и стимулирует спрос на парковочные места.

Представленные на рынке паркинги имеют следующие параметры (перечисление в каждом разделе в порядке возрастания цены):

- тип размещения: наземный, подземный;
- размер машино-места: отдельное, семейное (двойное);
- количество уровней: одноуровневый, многоуровневый;
- степень автоматизации: не автоматизированный, полуавтоматизированный, автоматизированный (роботизированный);
- тип перемещения автомобилей между этажами: рамповое, механизированное;
- тип хранения автомобилей: манеж, бокс.

Большинство проектов представленные на рынке имеют паркинг со следующими параметрами: подземный, отдельный, многоуровневый, не автоматизированный, с рамповым перемещением между этажами и манежным типом хранения.

В новостройках сегмента масс-маркет подземные паркинги встречаются в основном в проектах верхнего ценового уровня, с хорошей инфраструктурой, а также там, где возможности наземной парковки ограничены, и убыток от паркинга компенсируется качеством новостройки и широким набором «дополнительных опций» (консьерж, огороженная территория, удачные планировки квартир). Наличие подземного паркинга – хорошее дополнение к квартире. Но высокая стоимость машино-места заметно снижает его привлекательность в глазах покупателей.

К числу новостроек, в которых вопрос с парковкой решен оптимально, по мнению опрошенных нами экспертов, можно отнести жилые комплексы «Новый Оккервиль» и «Финские кварталы». В «Новом Оккервиле» множество гостевых парковок во дворах и внутриквартальных проездах, есть подземный паркинг. На въезде в квартал расположены охраняемые парковки.

В «Финских кварталах» парковки вынесены за пределы внутренних дворов, они расположены с внешних сторон улиц, которые ведут к домам. Предусмотрен здесь и отдельно стоящий паркинг. Застройщик обеспечил необходимое количество машино-мест, не нарушив комфортного проживания внутри комплекса.

Большинство жителей микрорайонов новой застройки сталкиваются с нехваткой парковочных мест. Это связано с высокой плотностью застройки и большой этажностью (от 15 этажей и выше). Тем не менее, машино-места в Петербурге – далеко не нарасхват.

Цены и спрос

Паркинг в новостройке – дело нужное. Но если его цена достигает стоимости однокомнатной квартиры, новосел тысячу раз подумает, прежде чем принимать решение о покупке.

Ценообразование паркинга в проекте зависит от нескольких условий, основные из которых:

- Класс проекта (эконом/комфорт/комфорт+/бизнес/премиум/элит). Чем выше класс комплекса, тем дороже машино-место.
- Обеспеченность паркингом (отношение количества запроектированных машино-мест к общему количеству квартир по всему проекту). В рамках одного класса - чем ниже обеспеченность, тем дороже машино-место. Следует отметить, что зачастую застройщики реализуют в ЖК меньше машино-мест, чем должно было быть согласно классу проекта, с целью обострения спроса и увеличения цены на паркинг. Так, например, в рамках комфорт-класса обеспеченность варьируется от 15 до 60% с соответственным снижением цены м/м с 1 млн. до 600 тыс. руб. В большинстве случаев в проектах масс-маркета застройщики проектируют гостевые «бесплатные» парковки, что в целом увеличивает обеспеченность паркингом с 20-30% до более комфортных показателей (в приведенных ниже цифрах гостевой паркинг не учтен).

Сложности в строительстве паркинга влияют на итоговую стоимость машино-места. Почва в Петербурге нестабильна, при обустройстве подземной стоянки придется продумать тепло- и гидроизоляцию, разработать проект системы приточно-вытяжной вентиляции и противопожарной безопасности. Все это приводит к удорожанию машино-места.

Как на любой объект недвижимости, на стоимость машино-места значительное влияние оказывают текущие результаты продаж. Чем больше машино-мест запроектировано, тем

выше должны быть темпы продаж, а это в свою очередь регулируется снижением цены и/или обеспеченности паркингом.

Чем ближе проект к сдаче, тем выше цена на паркинг. Зачастую застройщики открывают продажу машино-мест с определенной задержкой относительно старта продаж квартир из-за стремления поднять цену за счет более высокой стадии строительства всего комплекса.

Стоимость парковочных мест в подземных паркингах Петербурга начинается от 700-900 тысяч рублей даже в сегменте доступной недвижимости. В дорогих сегментах паркинги оборудуются дополнительными опциями и различными техническими новинками – возможностью подняться на лифте к квартире, специальными системами, обеспечивающими удобство въезда и парковки, системами контроля доступа. Стоимость машино-места здесь достигает 1,5-3 млн рублей.

В сегменте массового спроса девелоперы не стремятся увеличивать количество парковочных мест, так как платежеспособный спрос на данный товар невысок – несмотря на растущий дефицит парковок, граждане не спешат приобретать машино-места в построенных паркингах. Их стоимость сегодня в домах эконом- и комфорт- класса составляет около 700-800 тыс. рублей, а граждане готовы потратить на собственное машино-место в два раза меньше. Реализация парковочных мест в течение строительства идет крайне вяло, спрос несколько активизируется в конце строительства, но более 50% машино-мест раскупают, когда дом уже полностью заселен.

Цены на паркинги в домах класса масс-маркет и бизнес-класса могут отличаться в два-три раза. Обычно это связано с дефицитом машино-мест в локациях, где строятся объекты бизнес-класса, спросом на продаваемые парковочные места со стороны жителей соседних домов, ценой квартиры, на фоне которой место для автомобиля не кажется столь дорогим. Чем ближе к центру города, тем хуже обстоит дело с парковкой на улицах, тем выше класс объектов, и тем нужнее его жителям парковочные места. Поэтому, как правило, с повышением класса объекта растет и количество машино-мест, предусмотренных застройщиком.

Средний темп продаж машино-мест по классам в выборке (шт./мес.): эконом 15-20, комфорт и комфорт+ 10-15, бизнес и премиум 5-7.⁶

С точки зрения акций на паркинг от застройщиков можно выделить несколько крупных типов:

- Скидка на паркинг при условии единовременной покупки квартиры и машино-места;
- Скидка при покупке 2-х и более машино-мест;
- Подарок при покупке квартиры в виде машино-места (маркетинговая акция – стоимость квартиры увеличивается на стоимость машино-места/изначально была увеличена).

Как поясняют специалисты, обычно машино-места находятся в реализации дольше, чем квартиры. Спрос на паркинг меньше спроса на квартиры в комфорт-классе в 10 раз, в бизнес- и премиум-классах – в 6 раз.

По наблюдениям специалистов, места в подземных паркингах покупают, в первую очередь, те, кто может купить большую квартиру. Пользуется популярностью формат «семейных мест», когда поставить в паркинг можно два автомобиля, один из которых «запирает»

⁶ <https://spbhomes.ru/science/analiticheskij-obzor-rynka-parkingov/>

другой.

2020 году отмечался рост спроса на места в паркингах. Максимальным спросом пользовались машино-места в масштабных проектах. В течение длительного времени (более 10 лет) средняя стоимость места в паркинге жилого комплекса класса масс-маркет находилась примерно на одном уровне: в Санкт-Петербурге – около 800 тысяч рублей, в пригороде – 450-500 тысяч рублей. В 2020 году этот показатель был, соответственно, 820 тысяч рублей в Петербурге и 480 тысяч рублей в пригороде.⁷

Ниже приведены примеры предложений паркингов в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

Таблица 14. Примеры предложений по продаже паркингов в Петроградском районе Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 14	18,00	2 200 000	122 222	https://spb.cian.ru/sale/commercial/257282181/
2	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29	20,00	2 250 000	112 500	https://spb.cian.ru/sale/commercial/253687959/
3	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2	15,40	2 000 000	129 870	https://spb.cian.ru/sale/commercial/254814319/
4	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Пионерская ул., 16	12,00	1 400 000	116 667	https://spb.cian.ru/sale/commercial/245558189/
5	Санкт-Петербург, Петровский просп., 14	21,00	3 000 000	142 857	https://spb.cian.ru/sale/commercial/231567723/
6	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2	15,40	1 900 000	123 377	https://spb.cian.ru/sale/commercial/259446048/
7	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 10	15,00	1 850 000	123 333	https://spb.cian.ru/sale/commercial/257810577/
8	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, ул. Большая Зеленина, 8к2	15,00	1 900 000	126 667	https://spb.cian.ru/sale/commercial/226437163/
9	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, ул. Большая Зеленина, 24	18,00	2 000 000	111 111	https://spb.cian.ru/sale/commercial/258178309/
10	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Петрозаводская ул., 13	22,00	2 500 000	113 636	https://spb.cian.ru/sale/commercial/243067528/
11	Санкт-Петербург, Песочная наб., 12	23,00	3 500 000	152 174	https://spb.cian.ru/sale/commercial/235133990/

Стоимость паркингов в Петроградском районе Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 112 500 до 152 174 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.

Ценообразующие факторы

При продаже паркингов к основным ценообразующим факторам относятся:

- Местоположение (расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, характера окружающей застройки, уровень пешеходных и транспортных потоков);
- Тип паркинга (стоимость надземного паркинга ниже стоимости подземного паркинга);
- Этаж (наиболее востребованы паркинги на первом этаже, далее по мере снижения спроса следуют паркинги на 2 этаже, наименее востребованы паркинги на верхних этажах);
- Общая площадь (как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная стоимость (действует так называемая «скидка на опт»));

⁷ <https://www.novostroy.ru/news/market/spros-na-parkingi-v-moskve-i-peterburge-poshel-vverkh-za-nim-i-tseny/>

- Состояние (внутренняя отделка и техническое состояние: отличное, нормальное, неудовлетворительное, требуется ремонт);
- Наличие грузоподъемного оборудования (наличие лифта в паркинге увеличивает его стоимость);
- Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, теплоснабжение).

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

Таблица 15 Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость паркингов

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,50
Состояние	0,10-0,30
Общая площадь	0,05-0,35
Этаж	0,05-0,30
Тип паркинга	0,05-0,35
Наличие грузоподъемного оборудования	0,05-0,20
Инженерно-техническое обеспечение	0,05-0,30

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

Скидка на торг

По данным справочника оценщика недвижимости 2020г.⁸, скидка на торг для объектов обслуживающих транспортные средства при продаже находится в диапазоне 7,6 – 15,6%.

Таблица 188

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%

Рисунок 12. Значение скидки на торг на активном рынке

Коммунальные расходы

Платежи за коммунальные услуги (на отопление, освещение и прочие нужды) для владельца подземного паркинга может стоить в среднем 2–2,5 тыс. рублей в месяц.⁹

Выводы:

- Большинство жителей микрорайонов новой застройки сталкиваются с нехваткой парковочных мест. Это связано с высокой плотностью застройки и большой этажностью (от 15 этажей и выше). Тем не менее, машино-места в Петербурге – далеко не нарасхват.

⁸Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

⁹ <https://www.kommersant.ru/doc/3977404>

- Чем ближе проект к сдаче, тем выше цена на паркинг. Зачастую застройщики открывают продажу машино-мест с определенной задержкой относительно старта продаж квартир из-за стремления поднять цену за счет более высокой стадии строительства всего комплекса.
- Средний темп продаж машино-мест по классам в выборке (шт./мес.): эконом 15-20, комфорт и комфорт+ 10-15, бизнес и премиум 5-7.
- Спрос на паркинг меньше спроса на квартиры в комфорт-классе в 10 раз, в бизнес- и премиум-классах – в 6 раз.
- 2020 году отмечался рост спроса на места в паркингах. Максимальным спросом пользовались машино-места в масштабных проектах.
- Стоимость паркингов в Петроградском районе Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 112 500 до 152 174 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.
- Скидка на торг для объектов обслуживающих транспортные средства при продаже находится в диапазоне 7,6–15,6%.

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 приведен не к увеличению предельной производительности, а к ее уменьшению.

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

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

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

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

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

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

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

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемом районе города, а также исходя из технических особенностей оцениваемых объектов, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объектов оценки следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственно-складское;
- машино-места (паркинги).

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

Объектами оценки являются отдельные машино-места (паркинги), площадь которых по отдельности не позволяет использовать их под производственно-складские цели, так как она не достаточна для организации полноценного производства или склада и не обособлена. Использование объектов оценки под жилое, офисное, торговое назначение не представляется возможным из-за низкого уровня инсоляции и отсутствия обособленности данных помещений.

Вывод: для объектов оценки физически возможными являются вариант использования объектов в качестве машино-мест (паркингов).

Юридическая правомочность.

Согласно данным выписок из ЕГРН назначение объектов оценки - нежилое, как следствие, жилая функция будет противоречить существующему законодательству.

Вывод: юридически правомочным является использование объектов 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 объектов недвижимости являются финансово оправданными при условии чистой аренды.

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

В данном случае объекты оценки располагаются в культурном историческом центре города в окружении многоэтажных и среднеэтажных жилых домов. В Санкт-Петербурге наблюдается недостаток парковочных мест.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле объектов – средняя, транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшей крупной транспортной магистрали – Петровскому проспекту – средняя. Объекты расположены на крупной транспортной магистрали – Петровском проспекте. Доступность объектов автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Учитывая перечисленные выше факторы, наиболее эффективное использование объектов оценки будет использование их в качестве машино-мест (паркингов).

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их в качестве машино-мест (паркингов).

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

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

Помимо этого:

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

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

Вывод: Оценщик счел нецелесообразным применение затратного подхода для определения справедливой стоимости оцениваемых объектов.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (предложениях) по продаже объектов,

сопоставимых с оцениваемым. Если подобные объекты на рынке продаж представлены единичными сделками, подход не обеспечивает надежных результатов.

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

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

Вывод: в настоящем отчете целесообразно применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости объектов оценки.

Доходный подход

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

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

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

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

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

Оцениваемые встроенные нежилые помещения (паркинги) традиционно приобретаются и используются для собственных нужд. Рынок аренды подобных объектов существует, но подобные объекты приобретаются собственниками не для ведения бизнеса, а для личного пользования. На основании этого, стоимость объектов, рассчитанная на основании потенциального дохода, не будет в полной мере отражать все аспекты ценообразования на данный вид имущества. Наиболее точно, исходя из целей и задач проводимой оценки, стоимость оцениваемых паркингов отражает расчет стоимости методами сравнительного подхода.

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

Вывод по разделу: в настоящем отчете целесообразно применение сравнительного подхода к определению справедливой стоимости объектов оценки.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

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

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

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

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

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

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

Методы расчета

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

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

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

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

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

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объектов. В процессе оценки цены продаж 1 кв. м общей площади объектов - аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную справедливую стоимость оцениваемого объекта путем расстановки весовых коэффициентов, отражающих точку зрения Оценщиков на достоверность информации о сделке и правильность произведенных корректировок.

Выбор объектов-аналогов и их описание

Исходя из характеристик объектов оценки, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектами оценки. При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования:

аналог должен представлять собой машино-место в подземном паркинге, расположенном в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в обзоре рынка паркингов Санкт-Петербурга (раздел 9.4 настоящего отчета). В результате проведенного анализа Оценщиком в Петроградском районе не было выявлено зависимости удельного показателя стоимости от общей площади машино-места в диапазоне от 10 кв. м до 20 кв.м. Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

При подборе объектов-аналогов Оценщик предъявлял следующие требования: машино-место должно располагаться в подземном паркинге в Петроградском районе Санкт-Петербурга, площадь паркинга должна быть от 10 кв. м до 20 кв. м, состояние объекта «нормальное».

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

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Таблица 16. Описание объектов оценки объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Источник информации		https://spb.cian.ru/sale/commercial/257282181/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/253687959/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/254814319/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/245558189/
Контактная информация		+ 7 958 605-83-11	+ 7 981 335-43-24	+ 7 958 773-66-49	+ 7 958 774-09-31
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 14	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Пионерская ул., 16
Район	Петроградский	Петроградский	Петроградский	Петроградский	Петроградский
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)	Машино-место (паркинг)
Общая площадь, кв. м	14,3-19,1	18,00	20,00	15,40	12,00
Количество машиномест	1	1	1	1	1
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Тип паркинга	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Тип доступа	охраняемый	охраняемый	охраняемый	охраняемый	охраняемый
Инженерно-техническое обеспечение	электрообеспечение, теплоснабжение	электрообеспечение, теплоснабжение	электрообеспечение, теплоснабжение	электрообеспечение, теплоснабжение	электрообеспечение, теплоснабжение
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Стоимость по объявлению		2 200 000	2 250 000	2 000 000	1 400 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		122 222	112 500	129 870	116 667

Описание проведенных корректировок

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

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

Группы элементов сравнения

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

Первая группа элементов сравнения:

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права на объект

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

Поправка на условия финансирования

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

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

Поправка на условия сделки

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

давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

Корректировка на условия сделки принята по данным Справочника Лейфера Л.А.¹⁰

Таблица 188

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9% 16,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,0%	6,9% 15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6% 17,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6% 20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6% 15,6%

Рисунок 13. Скидка та торг

Оценщик принял значение скидки на торг на уровне верхней границы – 15,6%, что обусловлено расположением машино-мест в подземных паркингах жилых домов. Как правило, жители приобретают машино-места в подземных паркингах тех жилых домов, в которых проживают, в связи с чем спрос на подобным машино-места ограничен.

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 17. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		122 222	112 500	129 870	116 667
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		122 222	112 500	129 870	116 667
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		122 222	112 500	129 870	116 667
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-15,6%	-15,6%	-15,6%	-15,6%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		103 156	94 950	109 610	98 467
Дата предложения	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		103 156	94 950	109 610	98 467
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 группа корректировок	103 156	94 950	109 610	98 467

¹⁰Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

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 паркинга;
- Этаж;
- Общая площадь;
- Состояние;
- Наличие грузоподъемного оборудования;
- Инженерно-техническое обеспечение.

Оценщик не проводил корректировки по факторам тип паркинга, состояние, общая площадь, этаж, наличие грузоподъемного оборудования 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. Далее приведена карта расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

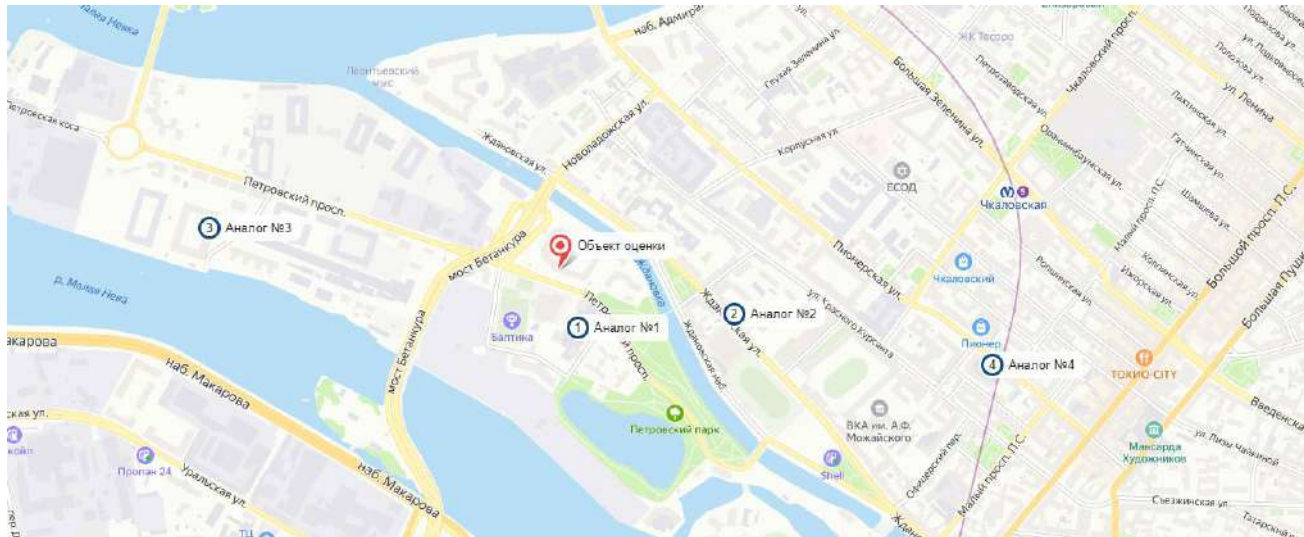


Рисунок 14. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте

Корректировка по фактору «местоположение» по данным справочника Лейфера Л.А¹¹ в зависимости от местоположения внутри города представлена далее.

¹¹Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,78	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,73	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,70	0,84
Районы крупных автомагистралей	0,82	0,76	0,88

Рисунок 15. Корректировка на «местоположение»

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в культурном и историческом центре г. Санкт-Петербурга. Таким образом, Оценщик не проводил корректировку по фактору «местоположение», т.к. объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

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:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}, \quad (1)^{12}$$

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:

¹²www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 18. Проведение корректировок и расчет стоимости за 1 кв. м объектов оценки

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 14	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Пионерская ул., 16
Характеристика местоположения по Лейферу	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Присвоенный коэффициент	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Изменение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	103 156	94 950	109 610	98 467
Абсол валовая коррекция (ABK)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1/(1+ABK)		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость, руб./кв. м					101 546

Таким образом, стоимость объектов оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Таблица 19. Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	149-ММ	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	78:07:0003152:2764	14,8	101 546	1 502 876
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	15,9	101 546	1 614 576
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	19,1	101 546	1 939 522
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	14,3	101 546	1 452 103
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	14,3	101 546	1 452 103
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	14,8	101 546	1 502 876
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	14,8	101 546	1 502 876
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	14,8	101 546	1 502 876
9	248-ММ		78:07:0003152:2863	14,8	101 546	1 502 876
10	255-ММ		78:07:0003152:2870	14,8	101 546	1 502 876
11	256-ММ		78:07:0003152:2871	14,8	101 546	1 502 876
12	270-ММ		78:07:0003152:2885	14,8	101 546	1 502 876
13	277-ММ		78:07:0003152:2892	14,8	101 546	1 502 876
14	278-ММ		78:07:0003152:2893	14,8	101 546	1 502 876
15	287-ММ		78:07:0003152:2902	14,8	101 546	1 502 876
16	292-ММ		78:07:0003152:2907	14,8	101 546	1 502 876
17	298-ММ		78:07:0003152:2913	14,8	101 546	1 502 876
18	299-ММ		78:07:0003152:2914	14,8	101 546	1 502 876
19	311-ММ		78:07:0003152:2926	14,8	101 546	1 502 876
20	316-ММ		78:07:0003152:2931	14,8	101 546	1 502 876
21	322-ММ		78:07:0003152:2937	14,8	101 546	1 502 876
22	323-ММ		78:07:0003152:2938	14,8	101 546	1 502 876
23	324-ММ		78:07:0003152:2939	14,8	101 546	1 502 876
24	329-ММ		78:07:0003152:2944	14,8	101 546	1 502 876
25	331-ММ		78:07:0003152:2946	14,8	101 546	1 502 876
26	332-ММ		78:07:0003152:2947	14,8	101 546	1 502 876
27	333-ММ		78:07:0003152:2948	14,8	101 546	1 502 876
28	335-ММ		78:07:0003152:2950	14,8	101 546	1 502 876
29	336-ММ		78:07:0003152:2951	14,8	101 546	1 502 876
30	355-ММ		78:07:0003152:2970	14,8	101 546	1 502 876
31	356-ММ		78:07:0003152:2971	14,3	101 546	1 452 103
32	357-ММ		78:07:0003152:2972	14,3	101 546	1 452 103
33	380-ММ		78:07:0003152:2995	14,3	101 546	1 452 103

13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговых величинах справедливой стоимости объекта оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

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

Таблица 20. Результаты расчетов различными подходами

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	149-ММ	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	78:07:0003152:2764	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	15,9	Не применялся	1 614 576	Не применялся
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	19,1	Не применялся	1 939 522	Не применялся
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	14,3	Не применялся	1 452 103	Не применялся
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	14,3	Не применялся	1 452 103	Не применялся
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
9	248-ММ		78:07:0003152:2863	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
10	255-ММ		78:07:0003152:2870	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
11	256-ММ		78:07:0003152:2871	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
12	270-ММ		78:07:0003152:2885	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
13	277-ММ		78:07:0003152:2892	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
14	278-ММ		78:07:0003152:2893	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
15	287-ММ		78:07:0003152:2902	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
16	292-ММ		78:07:0003152:2907	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
17	298-ММ		78:07:0003152:2913	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
18	299-ММ		78:07:0003152:2914	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
19	311-ММ		78:07:0003152:2926	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
20	316-ММ		78:07:0003152:2931	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
21	322-ММ		78:07:0003152:2937	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
22	323-ММ		78:07:0003152:2938	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
23	324-ММ		78:07:0003152:2939	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
24	329-ММ		78:07:0003152:2944	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
25	331-ММ		78:07:0003152:2946	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
26	332-ММ		78:07:0003152:2947	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
27	333-ММ		78:07:0003152:2948	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
28	335-ММ		78:07:0003152:2950	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
29	336-ММ		78:07:0003152:2951	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
30	355-ММ		78:07:0003152:2970	14,8	Не применялся	1 502 876	Не применялся
31	356-ММ		78:07:0003152:2971	14,3	Не применялся	1 452 103	Не применялся
32	357-ММ		78:07:0003152:2972	14,3	Не применялся	1 452 103	Не применялся
33	380-ММ		78:07:0003152:2995	14,3	Не применялся	1 452 103	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, справедливая стоимость Объектов на дату оценки составляет:

Таблица 21. Согласование результатов оценки

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
1	149-ММ	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	78:07:0003152:2764	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	15,9	1 614 576	1 614 576	1 610 000
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	19,1	1 939 522	1 939 522	1 940 000
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	14,3	1 452 103	1 452 103	1 450 000
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	14,3	1 452 103	1 452 103	1 450 000
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
9	248-ММ		78:07:0003152:2863	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
10	255-ММ		78:07:0003152:2870	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
11	256-ММ		78:07:0003152:2871	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
12	270-ММ		78:07:0003152:2885	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
13	277-ММ		78:07:0003152:2892	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
14	278-ММ		78:07:0003152:2893	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
15	287-ММ		78:07:0003152:2902	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
16	292-ММ		78:07:0003152:2907	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
17	298-ММ		78:07:0003152:2913	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
18	299-ММ		78:07:0003152:2914	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
19	311-ММ		78:07:0003152:2926	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
20	316-ММ		78:07:0003152:2931	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
21	322-ММ		78:07:0003152:2937	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
22	323-ММ		78:07:0003152:2938	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
23	324-ММ		78:07:0003152:2939	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
24	329-ММ		78:07:0003152:2944	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
25	331-ММ		78:07:0003152:2946	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб. (округленно)
26	332-ММ		78:07:0003152:2947	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
27	333-ММ		78:07:0003152:2948	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
28	335-ММ		78:07:0003152:2950	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
29	336-ММ		78:07:0003152:2951	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
30	355-ММ		78:07:0003152:2970	14,8	1 502 876	1 502 876	1 500 000
31	356-ММ		78:07:0003152:2971	14,3	1 452 103	1 452 103	1 450 000
32	357-ММ		78:07:0003152:2972	14,3	1 452 103	1 452 103	1 450 000
33	380-ММ		78:07:0003152:2995	14,3	1 452 103	1 452 103	1 450 000

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 33 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 248-ММ, 255-ММ, 256-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 324-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 335-ММ, 336-ММ, 355-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1 по состоянию на 29 июля 2021 года составляет:

49 800 000,00

(Сорок девять миллионов восемьсот тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	149-ММ	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	78:07:0003152:2764	Подвал (1 уровень)	14,8	1 500 000
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	Подвал (2 уровень)	15,9	1 610 000
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	Подвал (2 уровень)	19,1	1 940 000
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
9	248-ММ		78:07:0003152:2863	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
10	255-ММ		78:07:0003152:2870	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
11	256-ММ		78:07:0003152:2871	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
12	270-ММ		78:07:0003152:2885	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
13	277-ММ		78:07:0003152:2892	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
14	278-ММ		78:07:0003152:2893	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
15	287-ММ		78:07:0003152:2902	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
16	292-ММ		78:07:0003152:2907	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
17	298-ММ		78:07:0003152:2913	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
18	299-ММ		78:07:0003152:2914	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
19	311-ММ		78:07:0003152:2926	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
20	316-ММ		78:07:0003152:2931	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
21	322-ММ		78:07:0003152:2937	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
22	323-ММ		78:07:0003152:2938	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
23	324-ММ		78:07:0003152:2939	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
24	329-ММ		78:07:0003152:2944	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
25	331-ММ		78:07:0003152:2946	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
26	332-ММ		78:07:0003152:2947	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
27	333-ММ		78:07:0003152:2948	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
28	335-ММ		78:07:0003152:2950	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
29	336-ММ		78:07:0003152:2951	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
30	355-ММ		78:07:0003152:2970	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
31	356-ММ		78:07:0003152:2971	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
32	357-ММ		78:07:0003152:2972	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
33	380-ММ		78:07:0003152:2995	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

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

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 33 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 248-ММ, 255-ММ, 256-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 324-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 335-ММ, 336-ММ, 355-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1 по состоянию на 29 июля 2021 года составляет:

49 800 000,00

(Сорок девять миллионов восьмьсот тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	149-ММ	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	78:07:0003152:2764	Подвал (1 уровень)	14,8	1 500 000
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	Подвал (2 уровень)	15,9	1 610 000
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	Подвал (2 уровень)	19,1	1 940 000
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
9	248-ММ		78:07:0003152:2863	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
10	255-ММ		78:07:0003152:2870	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
11	256-ММ		78:07:0003152:2871	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
12	270-ММ		78:07:0003152:2885	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
13	277-ММ		78:07:0003152:2892	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
14	278-ММ		78:07:0003152:2893	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
15	287-ММ		78:07:0003152:2902	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
16	292-ММ		78:07:0003152:2907	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
17	298-ММ		78:07:0003152:2913	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
18	299-ММ		78:07:0003152:2914	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
19	311-ММ		78:07:0003152:2926	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
20	316-ММ		78:07:0003152:2931	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
21	322-ММ		78:07:0003152:2937	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
22	323-ММ		78:07:0003152:2938	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
23	324-ММ		78:07:0003152:2939	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
24	329-ММ		78:07:0003152:2944	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
25	331-ММ		78:07:0003152:2946	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
26	332-ММ		78:07:0003152:2947	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
27	333-ММ		78:07:0003152:2948	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
28	335-ММ		78:07:0003152:2950	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
29	336-ММ		78:07:0003152:2951	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
30	355-ММ		78:07:0003152:2970	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
31	356-ММ		78:07:0003152:2971	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
32	357-ММ		78:07:0003152:2972	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
33	380-ММ		78:07:0003152:2995	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000

Оценщик
ООО «РосЭкспертОценка»

Ширяева О.В.



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

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

Объект-аналог № 1

10 июл, 19:34 10 просмотров, 0 за сегодня

Машиноместо, 18 м²
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 14. На карте
Крестовский остров · 4 мин. на транспорте Чкаловская · 18 мин. пешком
Спортивная · 18 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в подборку Показать фото



5 фото

18 м² Подземная Машиноместо
Площадь Парковка Тип

Продается помещение, назначение: нежилое, общая долевая собственность, доля в праве 1/87. Собственность с 2013 года. Парковочное место в элитном комплексе на Петровском пр.,14. Круглосуточная охрана. Удобное место, рядом от входа, лифта. Извещение от 19.05.21г., 86662032

2 200 000 Р
122 223 Р за м²
Следить за изменением цены

PRO ID 46568708
+7 958 605-83-11

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан контактный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.


Лариса Медикова
Нет отзывов

Объект-аналог № 2

9 июл, 18:42 27 просмотров, 0 за сегодня

Машиноместо, 20 м²
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29. На карте
Чкаловская · 12 мин. пешком Василеостровская · 4 мин. на транспорте
Спортивная · 14 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в подборку Показать фото



1 фото

20 м² Подземная Машиноместо
Площадь Парковка Тип

Продам парковочное место в теплом паркинге с круглосуточной охраной. Место прямо под камерами рядом с охранником, доступ по индивидуальным ключам. Собственник.

2 250 000 Р
112 500 Р за м²

ID 69597697
+7 981 335-43-24

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан контактный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки.


Написать сообщение

Объект-аналог № 3

← → spb.cian.ru/sale/commesa/25814319/ 25 июн, 00:11 103 просмотра, 1 за сегодня

Машиноместо, 15,4 м²
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 24к2 На карте
00 Крестовский остров

В избранное Поделиться Добавить в подборку Пожаловаться



7 фото

15,4 м² Площадь Машиноместо Тип

Продается парковочное место 15,4 кв.м в ЖК бизнес класса Петровский Квартал на Воде в корпусе 2, 3. Место удобное, широкое, рядом с лифтом. Условный номер 77. Звоните!

2 000 000 Р
129 871 Р за м²
Следить за изменением цены

РБО Дом мечты Еще 432 объекта
+7 958 773-66-49

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка


Александра Отдел Продаж Нет отзывов

Объект-аналог № 4

← → spb.cian.ru/sale/commesa/245358189/ 20 апр, 10:07 144 просмотра, 0 за сегодня

Машиноместо, 12 м²
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Пионерская ул., 16 На карте
00 Чкаловская - 8 мин. пешком 00 Спортивная - 10 мин. пешком 00 Петроградская - 23 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в подборку Пожаловаться



12 м² Площадь Подземная Парковка Тип Машиноместо

Подземный отапливаемый паркинг с круглосуточной охраной. Торг уместен.

1 400 000 Р
116 667 Р за м²
Следить за изменением цены

ID 54377694
+7 958 774-09-31

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

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: - Алексахин 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 (бездействиями) 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 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 010461 от «04» июня 2020 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. 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, стр. 1, кв. 10/ф. 271

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. 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» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, 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. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (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 (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия за перевод 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:

(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
 Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от
 СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 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 по истечении срока и не влечет каких либо 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, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
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 условиях 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 отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – shirguyeva@ros-eo.ru , со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru ; 11.4.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 79111913125, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте
 СПАО «Ингосстрах»

Настоящий

ИНГОССТРАХ

страхования, завершенных

Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»
 Действительность электронной подписи
 СПАО «ИНГОССТРАХ»
 г. Москва, УЛ. ПЯТНИЦКАЯ, Д. 12, СТР. 2,
 01.06.2021 14:36:42

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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
21.09.2018	
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2764
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 149-ММ
Площадь, м²:	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 1 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)	Грачева Я.В. (подпись, фамилия, имя, отчество)
---	---



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.09.2018		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2764	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2764-78/031/2018-2 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 №16:08-60ММ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		03.09.2018	
номер государственной регистрации:		78:07:0003152:2764-78/031/2018-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 23.10.2014 по 01.08.2029	
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368		
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я В	




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

Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	(лист объекта недвижимости)	
21.09.2018	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2764	
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 1 уровень			



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Григорьев Я.В.
----------------------------	----------------



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

Раздел 5

Помещение **План расположения помещения, машино-места на этаже (планах этажа)**

Лист № Раздела 5 (над объектом недвижимости)

Всего листов раздела 5 : Всего разделов: Всего листов выписки:

21.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2764

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 1 уровень

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Григорьев Я.В.

Исполнитель: Григорьев Я.В.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав) Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(для объектов недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
21.09.2018		78:07:0003152:2819	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 204-ММ	
Площадь, м²:		15,9	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 2 уровень	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		2764365,73	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грacheva Я.В.	



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Всего листов раздела 2:		Всего листов выписки:	
Лист № 2		2		2	
21.09.2018		78:07:0003152:2819			
Кадастровый номер:					
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.				
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152-2819-78/031/2018-2 от 03.09.2018				
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ				
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление				
4. 4.1.1.	<p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>				
	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "ДУ", ИНН: 7826685368</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880;</p> <p>Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1;</p> <p>Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2</p>				
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют				
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют				
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гричева Я.В.			

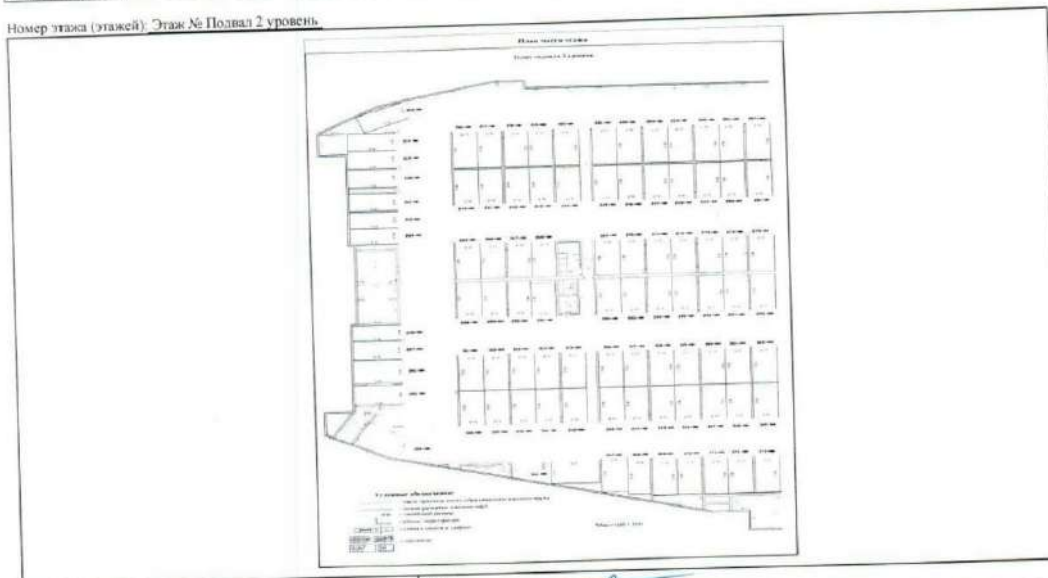


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		(вид объекта недвижимости)		Всего листов выписки:	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:		
21.09.2018		78:07:0003152:2819			
Кадастровый номер:					

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень.



Масштаб 1:

200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.

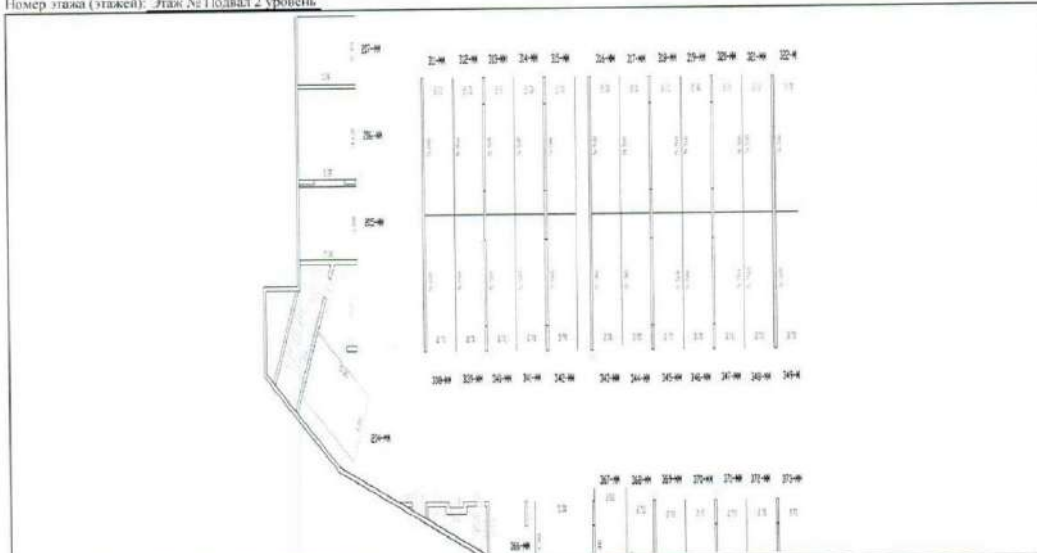


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2819	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (единое наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
21.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2521	
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 206-ММ	
Площадь, м²:		19,1	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 2 уровень	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		3320716,07	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.	



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
21.09.2018	
Кадастровый номер: 78:07:0003152:2821	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2821-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 03.09.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 78:07:0003152:2821-78/031/2018-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.10.2014 по 01.08.2029</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "ДУ", ИНН: 7826685368</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2</p>
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p align="right">Грчева Я.В.</p>	

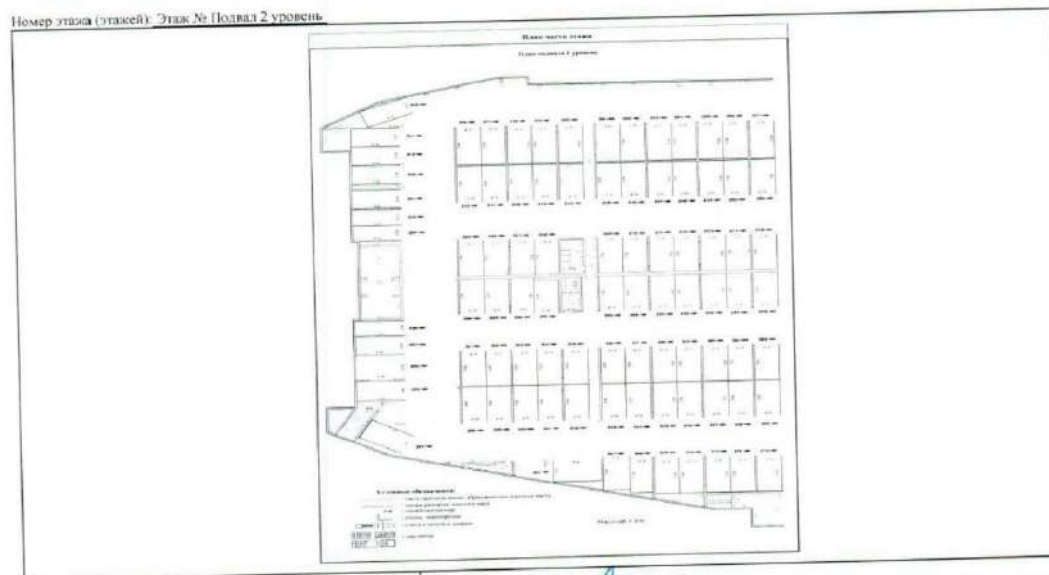


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист № _____ Раздела 5			
Всего листов раздела 5:		Всего листов выписки:	
21.09.2018		78:07:0003152:2821	
Кадастровый номер:			

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1:

200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2821	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	И.И.И.И.И.	И.И.И.И.И.
----------------------------	------------	------------



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2827		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 212-ММ		
Площадь, м²:	14.3		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2486190.56		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость."		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гричева Я.В.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № _____	Раздела 2
21.09.2018	Всего листов раздела 2: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2827
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2827-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2827-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
4. 4.1. 1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Гришова Я.В.	



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		Единственный собственник	
Лист № _____	Раздела 5	Всего листов раздела 5 : _____	Всего разделов: _____
21.09.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер		78:07:0003152:2827	

Номер этажа (этажей): **Этаж № Подвал 2 уровень.**

План этажа

Масштаб 1:200

Масштаб 1:	200
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.

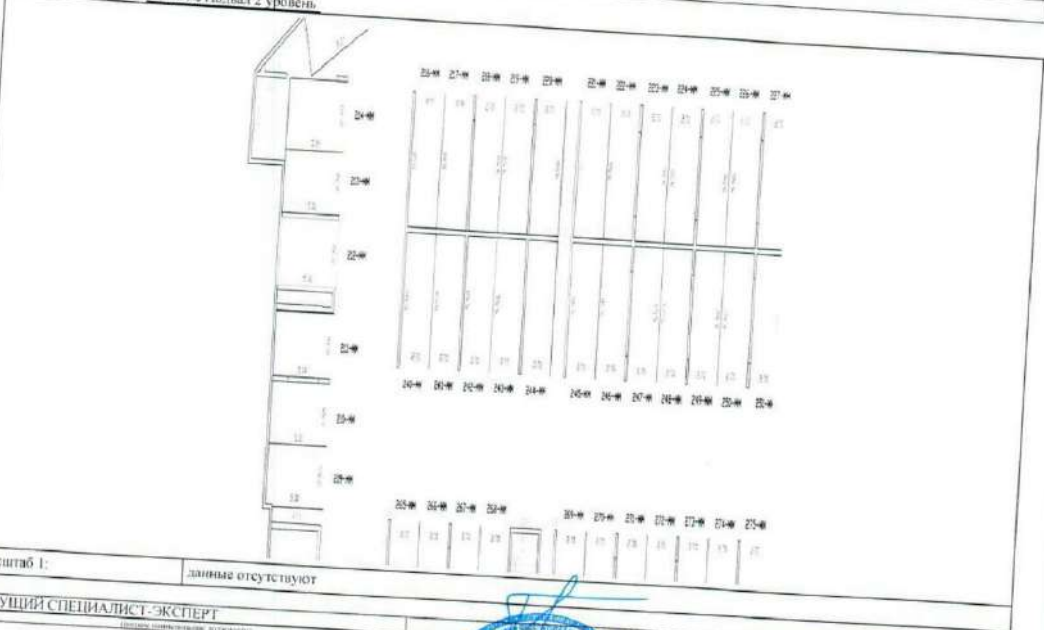
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Раздел 5

Помещение План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № _____ Раздела 5. Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

21.09.2018 Кадастровый номер: 78:07:0003152:2827

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень.



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, печать, дата)

Гричева Я.В. (подпись, печать, дата)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Раздел 1.
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____	Раздела 1
21.09.2018	Всего листов раздела 1: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2828
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 213-ММ
Площадь, м²:	14.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2486190.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____
 (подпись, наименование должности)

Грacheva Я.В.
 (подпись, фамилия)



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Дата: 21.09.2018	
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2828
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2828-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документ-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 1.1. Вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2828-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	
Гричева Я.В.	



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

Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение

Лист № _____ Раздела 5

Всего листов раздела 5: _____

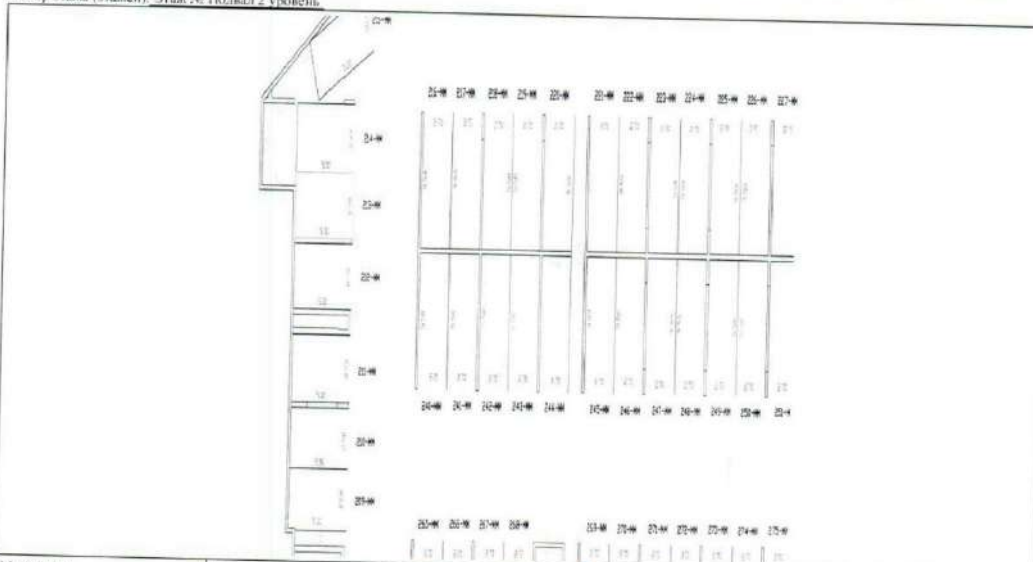
Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

21.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2828

Номер этажа (этажей): Этаж № Полвал 2 уровень



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гришова Я.В.

Специалист (подпись)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____ Раздела 1	(предмет регистрации)
21.09.2018	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2836
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 221-ММ
Площадь, м²:	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владелец инвестиционных прав Завытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
21.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
78:07:0003152:2836	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07.0003152:2836-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2836-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
4. 1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.



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

Раздел 5


Помещение
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № _____ Раздела 5 Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

21.09.2018

Кадастровый номер: _____ 78:07:0003152:2836

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: _____ 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Григорьев Я.В.

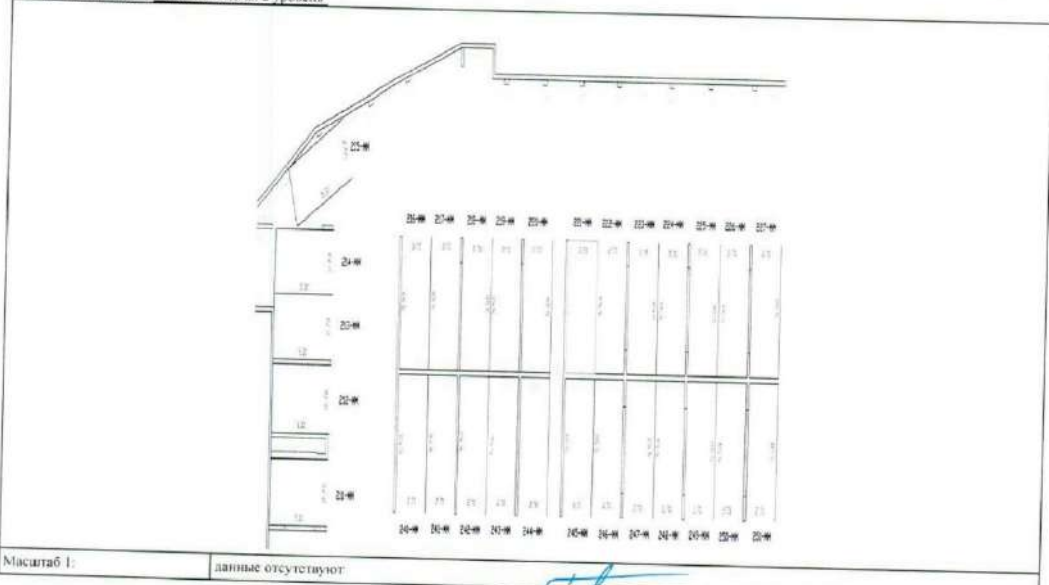
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 ;	Всего разделов:
21.09.2018			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2836	

Номер этажа (этажей): **Этаж № Подвал 2 уровень**



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Исачева Я.В.
----------------------------	--------------

(подпись, печать)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ 7
(полное наименование органа регистрации прав) Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение <small>(над объектом недвижимости)</small>		Всего листов:	Всего листов выписки:
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	
19.09.2018		78:07:0003152:2843	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 228-ММ		
Площадь, м²:	14,8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Грчева Я.В. <small>(подпись, фамилия)</small>		



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(инд. объект недвижимости)	
Лист № <u>19.09.2018</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего листов выписки: <u>78:07:0003152:2843</u>
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2843-78/031/2018-2 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи жилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		03.09.2018	
номер государственной регистрации:		78:07.0003152:2843-78/031/2018-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 23.10.2014 по 01.08.2029	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368	
4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гричева Я.В.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(для объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
19.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2843	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб: 1:200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ

Грacheva Я.В.



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение		(объект недвижимости)	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
19.09.2018		78:07:0003152:2843	
Кадастровый номер:			

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Григорьев И.В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
19.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2860	
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 245-ММ	
Площадь, м²:		14,8	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 2 уровень	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		2573120,30	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЫ-Рентная недвижимость"	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грacheva Я.В.
(подпись, наименование должности)	(подпись, должность)



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(инв. объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
19.09.2018	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2860
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2860-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60/ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 03.09.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 78:07:0003152:2860-78/031/2018-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.10.2014 по 01.08.2029</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2</p>
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p style="text-align: center;"><small>(подпись и печать эксперта)</small></p> <p style="text-align: right;">Гричева Я.В.</p> <p style="text-align: right;"><small>(подпись и печать эксперта)</small></p>	



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
19.09.2018			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2860	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

План этажа

Масштаб 1:200

Масштаб 1:	200
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.



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

Раздел 5

Помещение

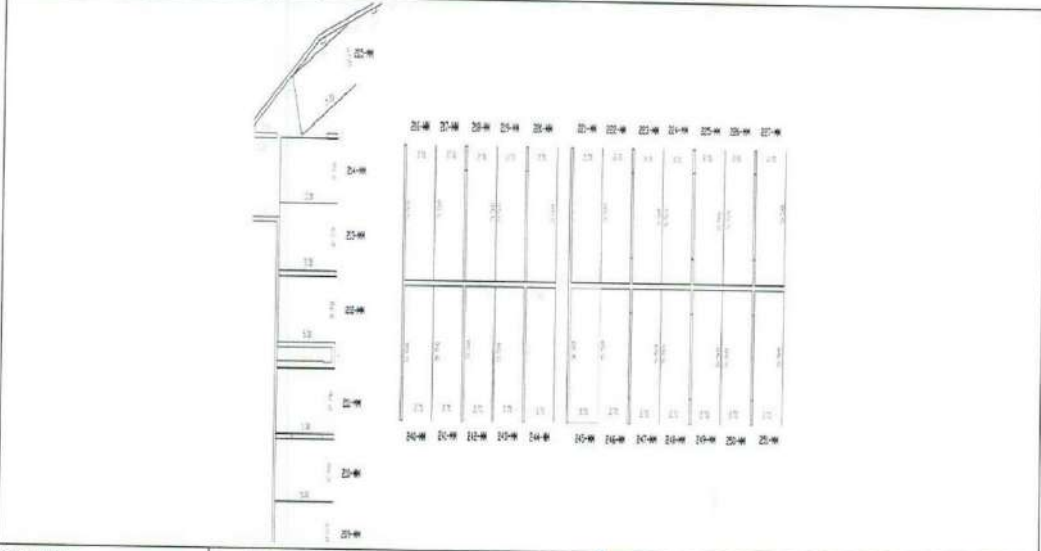
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № _____ Раздела 5 Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

19.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2860

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Исачева Я.В.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел I

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист №	Раздел I
24.09.2018	Всего листов раздела I:
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2863
Номер кадастрового квартала:	78.07.0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, стреление 1, машино-место 248-ММ
Площадь, м²:	14,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78.07.0003152-2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Израчева Я.В.



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № _____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

24.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2863

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2863-78:031/2018-2 от 06.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машин-мест) от 21.08.2018 №21/08-67MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	06.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2863-78:031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.

с. 10/10/2018



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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов
24.09.2018		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2863	

Номер этажа (этажей): **Этаж № Подвал 2 уровень**



Масштаб 1:	200
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.



Раздел 5 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планах этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
24.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2863	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гричева Я В.
<small>подпись, расшифровка подписи</small>		<small>подпись, фамилия</small>



Итого листов выписки:		Всего разделов:		Всего листов выписки:		Лист № _____ Раздела 1		21.09.2018		Календарный номер:	
										78:07/0003152/2870	
<p>Итого листов выписки: _____</p> <p>Всего разделов: _____</p> <p>Всего листов выписки: _____</p> <p>Лист № _____ Раздела 1</p> <p>21.09.2018</p> <p>Календарный номер: _____</p>											

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

Раздел 1


Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости


ВЕРХНИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		И.В. РАСХА	
6. права без осуществления государственной регистрации		данные отсутствуют	
5. неадекватности для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют	
4.1.1. основные государственные потребности:		<p>Изменения и дополнения №1 в правах доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда неадекватности "ДЮХОЛД" - Рентная неадекватность от 09.04.2015</p> <p>Изменения и дополнения №2 в правах доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда неадекватности "ДЮХОЛД" - Рентная неадекватность от 17.12.2015</p> <p>Изменения и дополнения №1 в правах доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда неадекватности "ДЮХОЛД" - Рентная неадекватность от 23.10.2014 №2880.</p> <p>Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом неадекватности "ДЮХОЛД" - Рентная неадекватность от 23.10.2014 по 01.08.2029</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДЮХОЛД" - РЕНТА", ИНН: 7826685368</p>	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		<p>1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда неадекватности "ДЮХОЛД" - Рентная неадекватность" данные о которых устанавливаются на основании данных выписок счетов владельцев инвестиционных паев в росреестре владельцев инвестиционных паев и счетов асо владельцев инвестиционных паев.</p> <p>2.1. Общая долевая собственность, № 78-07/0003152-2870-78-031/2018-2 от 06.09.2018</p> <p>3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 21.08.2018 №21/08-67ММ</p>	
3. Документы-основания:		<p>Вид: 21.09.2018</p> <p>Квартальный номер: 78-07/0003152-2870</p>	
Итого: 21.09.2018		Итого: 21.09.2018	
Итого: 21.09.2018		Итого: 21.09.2018	

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

Лист 2

[illegible]



РЕЗУЛЬТАТ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТА		Исследования, выполненные	
Масштаб 1:		Данные отсутствуют	
			
Номер этажа (этажей), Этаж № Подвал 2 уровень			
Калестровый номер:		78:07:0003152:2870	
Лист №		21.09.2018	
Всего листов раздела 5.1		Всего разделов	
Всего листов выписки		Всего листов выписки	
<p>Помещение</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p>План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)</p>			

Раздел 5

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
21.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2871
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 256-ММ
Площадь, м²:	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись, печать эксперта)	
Грачева Я В	
(подпись, печать)	



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 78:07:0003152:2871	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2871-78:031/2018-2 от 06.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 21.08.2018 №21/08-67MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	06.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2871-78:031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "ДУ", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Гричева Я.В.	



Раздел 5 **3**

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(или объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего листов выписки:
21.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2871	

Номер этажа (этажей): **Этаж № Подвал 2 уровень**

План этажа

План этажа 2 уровня

Масштаб 1:200

Масштаб 1: 200

Ведущий специалист-эксперт	Грacheва Я.В.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

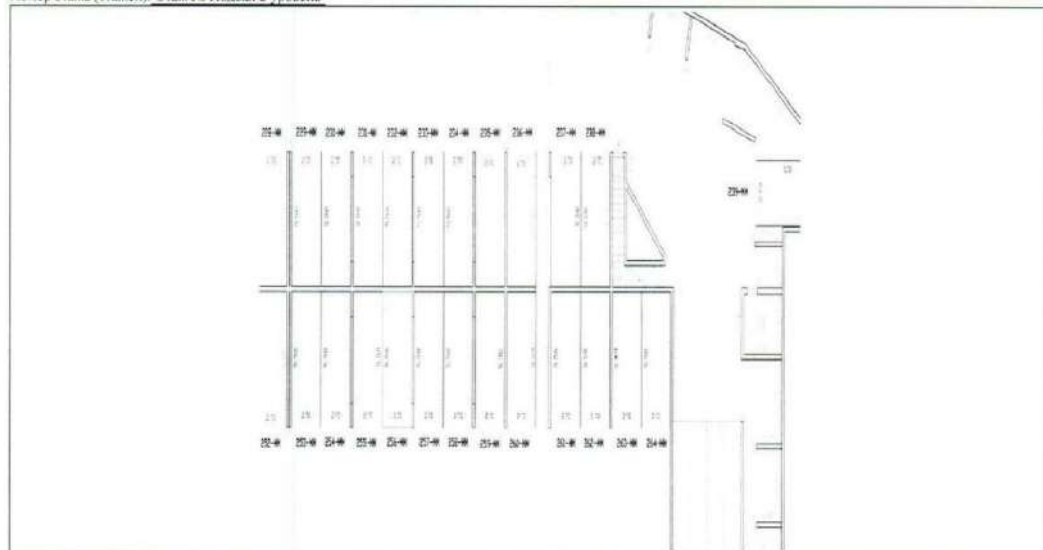


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2871	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гришак Я В



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(подпись наименования органа регистрации прав)

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

Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
19.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: _____
	78:07:0003152:2885
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 270-ММ
Площадь, м²:	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152-2154
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОНО/Дь-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____ И. рачева Я.В.

Сектор государственной регистрации, кадастра и картографии



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 2
Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
19.09.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2885

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2885-78/031/2018-2 от 03.09.2018												
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
4.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>03.09.2018</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>78:07:0003152:2885-78/031/2018-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 23.10.2014 по 01.08.2029</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	03.09.2018	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2885-78/031/2018-4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
вид:	Доверительное управление												
дата государственной регистрации:	03.09.2018												
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2885-78/031/2018-4												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368												
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2												
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют												
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют												

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, наименование должности)</small>

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

Раздел 5

Помещение

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № 19.09.2018 Раздела 5

Всего листов раздела 5: 5

Всего разделов: 5

Всего листов выписки: 5

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2885

Номер этажа (этажей): Этаж № Полная 2 уровень.

План этажа

План этажа 2 уровня

Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Григорьева Я.В.

М.П.

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

Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение

Лист № _____ Раздела 5

Всего листов раздела 5: _____

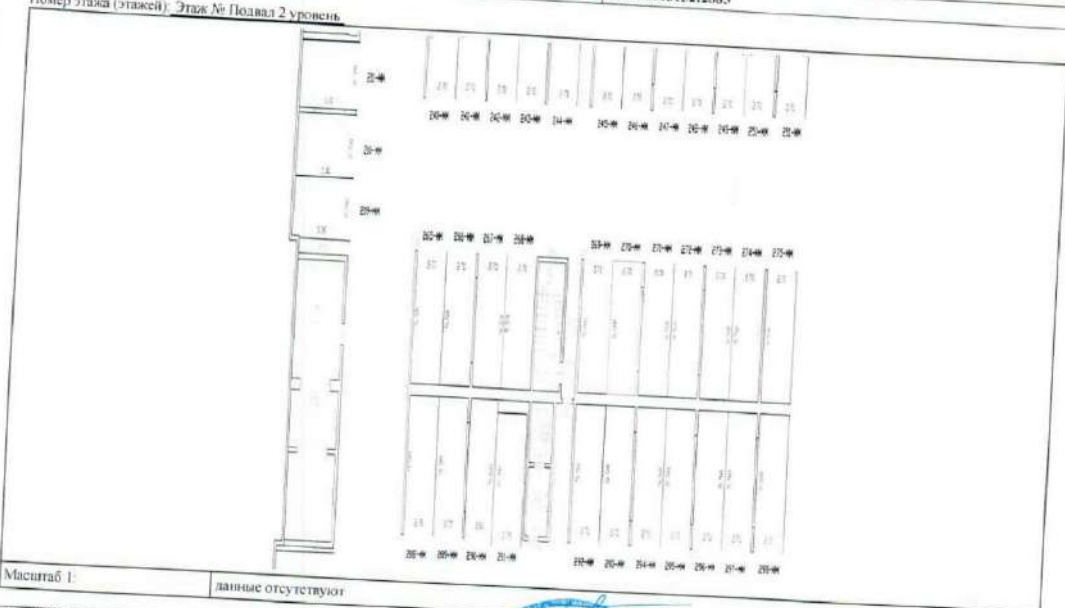
Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

19.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2885

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Горчева Я.В.


М.П. _____

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации прав) Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
19.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2892	
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 277-ММ	
Площадь, м²:		14,8	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 2 уровень	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		2573120,30	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЫ-Рентная недвижимость"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>		Грacheva Я.В. <small>(подпись, фамилия)</small>	



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>19.09.2018</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>78:07:0003152:2892</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78.07.0003152:2892-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 03.09.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 78.07.0003152:2892-78/031/2018-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.10.2014 по 01.08.2029</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2</p>
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____</p> <p style="text-align: center;"><small>(подпись, наименование организации)</small></p> <p style="text-align: right;">Грчева Я.В. _____</p> <p style="text-align: right;"><small>(подпись, должность)</small></p>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
19.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2892	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень.



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.

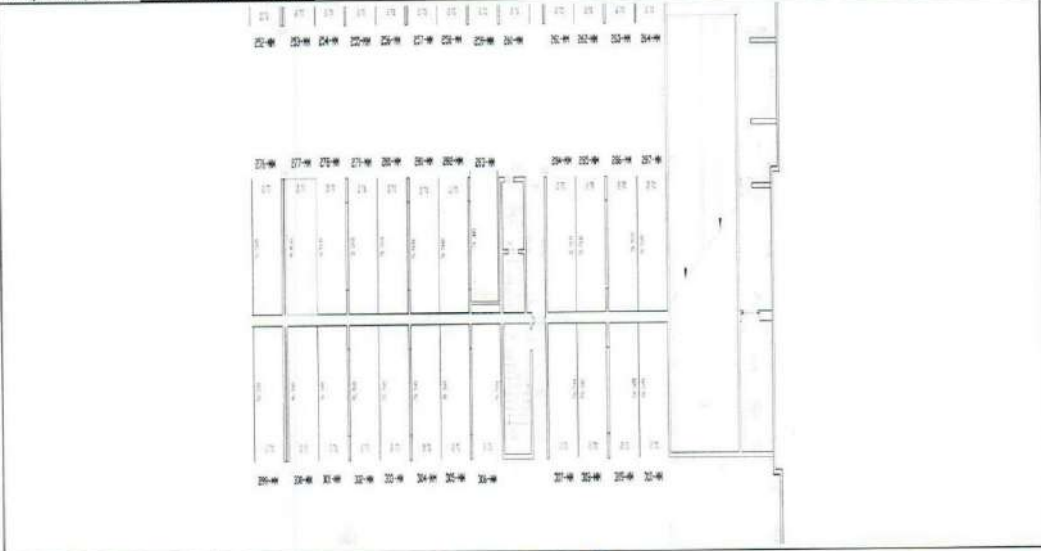


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
19.09.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2892	

Номер этажа (этажей): Этаж № Ползал 2 уровень



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.
----------------------------	--------------



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
19.09.2018	
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2893
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 278-ММ
Площадь, м²:	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грacheva Я.В.



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

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
19.09.2018		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2893	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2893-78/031/2018-2 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		03.09.2018	
номер государственной регистрации:		78:07:0003152:2893-78/031/2018-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 23.10.2014 по 01.08.2029	
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368		
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гричева Я.В.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение				
(лист объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018				
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2893		

Номер этажа (этажей): **Этаж № Подвал 2 уровень**

	
Масштаб 1:	200

Ведущий специалист-эксперт	Гричева Я.В.
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)



Раздел 5 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего разделов
19.09.2018			
Кадастровый номер		78:07:0003152:2893	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гришва Я.В.
<small>(подпись, должность, дата)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
21.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2902
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 287-ММ
Площадь, м²:	14,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	г. гачева Я.В.



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u> Всего разделов <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
21.09.2018	
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2902
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2902-78/031/2018-2 от 06.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 21.08.2018 №21/08-67MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 1. 1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 06.09.2018
	номер государственной регистрации: 78:07:0003152:2902-78/031/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.10.2014 по 01.08.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Г рачева Я.В.	



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

Раздел 5

Помещение

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № _____ Раздела 5 _____ Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

21.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2902

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

План этажа

Масштаб 1:200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.

М.П. [Подпись]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Раздел 5

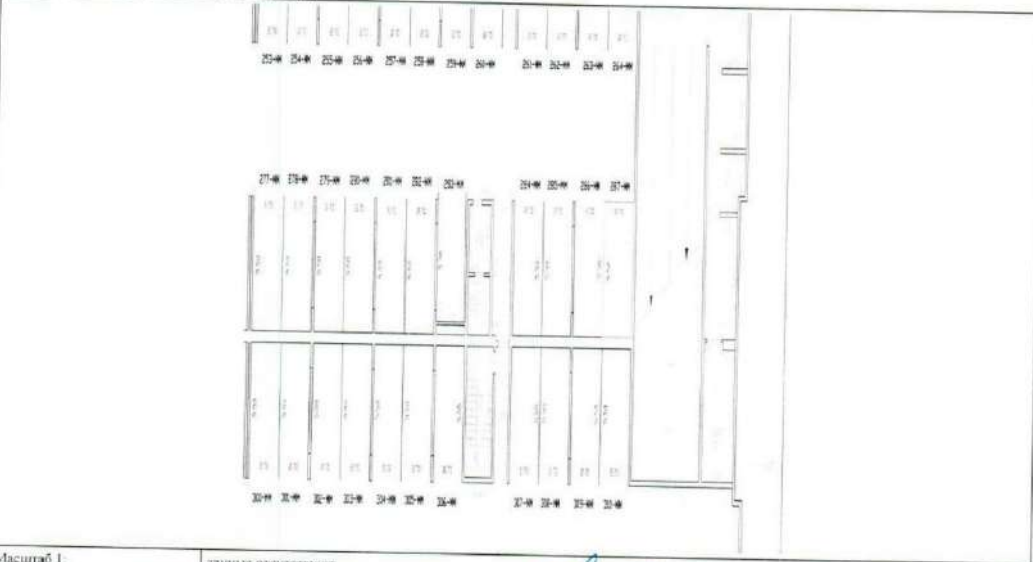
Помещение

Лист № _____ Раздела 5. Всего листов раздела 5: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

21.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2902

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.

Специально: (подпись)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2907	
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 292-ММ	
Площадь, м²:		14.8	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 2 уровень	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		2573120.30	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.	



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
21.09.2018	
Кадастровый номер: 78:07:0003152:2907	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2907-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 №16/08-60MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 03.09.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 78:07:0003152:2907-78/031/2018-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.10.2014 по 01.08.2029</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2</p>
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<p>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p style="text-align: center;"><small>(подпись, наименование должности)</small></p> <p style="text-align: right;">Гричева Я.В.</p> <p style="text-align: right;"><small>(подпись, фамилия)</small></p>	



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

Раздел 5 3

План расположения помещения, машино-места на этаже (планс этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2907		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень.

План поэтажного размещения помещений и машино-мест

Масштаб 1:200

Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Ирина Я.В.
Подпись	Подпись

Раздел 5 4

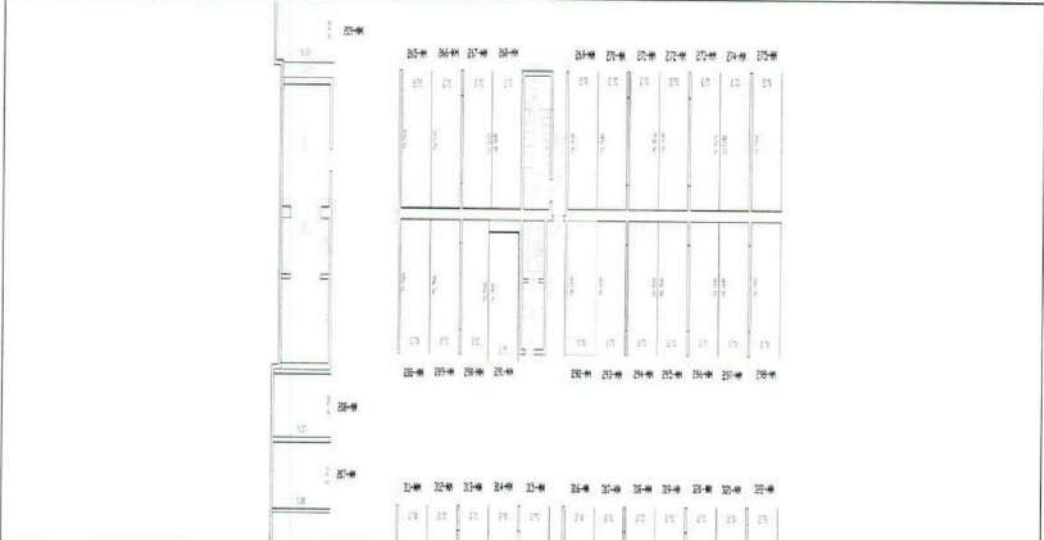
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение

Лист № 21.09.2018 Раздела 5 Всего листов раздела 5: Всего разделов: Всего листов выписки:


Кадастровый номер: 78:07:0003152:2907

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Исачева Я.В.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение

Лист № 2, Раздел 2, Всего листов раздела 2, Всего разделов, Всего листов выписки

24.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2913

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2913-78:031:2018-2 от 06.09.2018
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимых помещений (машинно-мест) от 21.08.2018 №21/08-67MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	06.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2913-78:031:2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "ДУ", ИНН 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНДЕКСИ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гришечка Я В



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

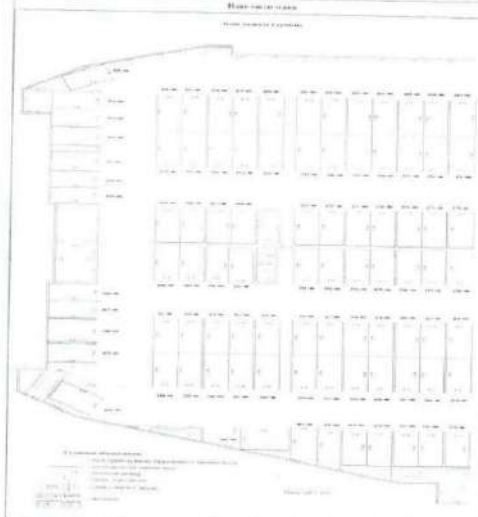
Раздел 5

Помещение

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.09.2018				
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2913			

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень.



Масштаб 1:200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

И.И. И.

Специалист по оценке

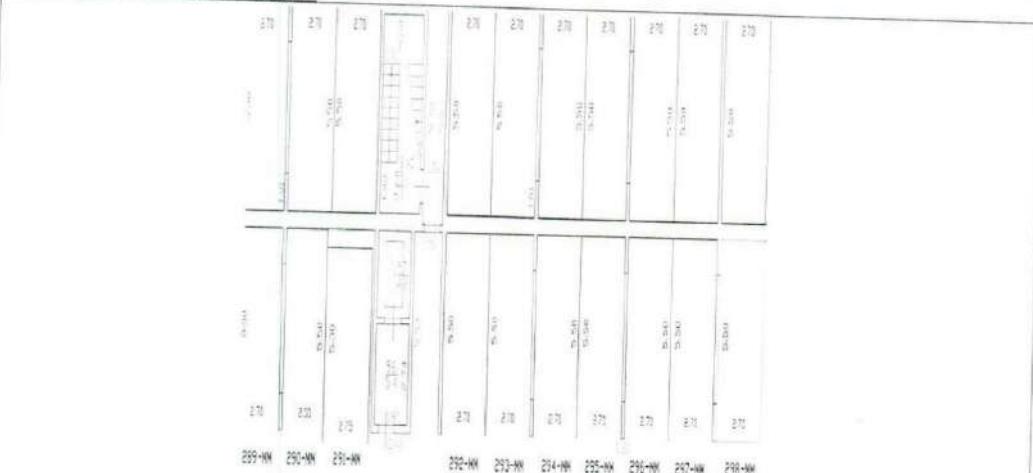
Специалист по оценке

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Лист № 5 Раздела 5 Всего листов раздела 5 Всего разделов: Всего листов выписки:


24.09.2018
Кадстровый номер: 78:07:0003152:2913

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Инициалы, фамилия, отчество: Гриценова И.И.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
24.09.2018			
Кадастровый номер		78:07:0003152:2914	
Номер кадастрового квартала		78.07.0003152	
Дата присвоения кадастрового номера		12.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер		данные отсутствуют	
Адрес		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 299-ММ	
Площадь, м²		14,8	
Назначение		Нежилое помещение	
Назначение		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № Подвал 2 уровень	
Вид жилого помещения		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.)		2573120,30	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости		78.07.0003152-2154	
Вид разрешенного использования		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям в составе дома коммунального использования или в составе дома коммерческого использования		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки		данные отсутствуют	
Подготовитель выписки		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

И. рачева Я.В.



Раздел 2

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

Наименование:		ИД объекта недвижимости:	
Лист № 24.09.2018	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов: 1
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2914	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДЮХОДЪ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обладая долевой собственностью, № 78:07:0003152:2914-78/031/2018-2 от 06.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 21.08.2018 №21/08-67MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 06.09.2018</p> <p>номер государственной регистрации: 78:07:0003152:2914-78/031/2018-4</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.10.2014 по 01.08.2029</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДЮХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДЮХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880, Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДЮХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1, Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДЮХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2</p>
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЖСПЕРТ

И. прачева Я.Н.



План расположения помещений, машинно-места на этаже (плане этажа)

Номер знака (этажа): Этаж № Подвал 2 уровень.



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.



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

Раздел 5

План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

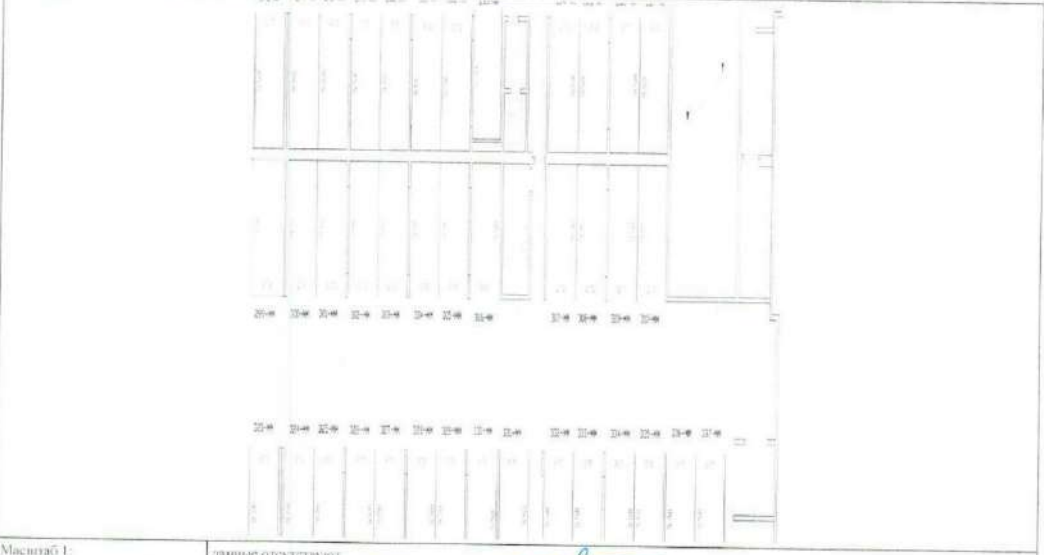
Помещение

Лист № _____ Раздела 5: _____ Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

24.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2914

Номер этажа (этажей): _____ Этаж № Подвал 2 уровень




Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ИНДУЦИРОВАННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ


Исчислено 24 Н

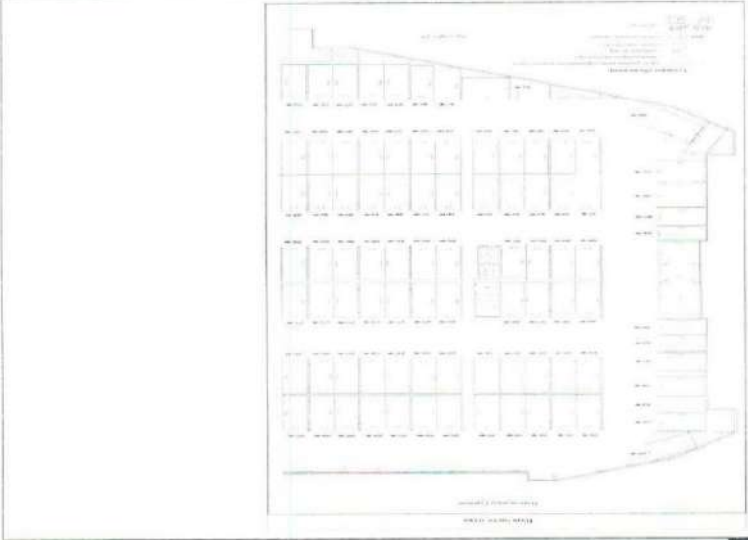
Специалист (подпись)



[illegible]

[illegible]



Масштаб 1:200	
	
Полный план (этаж) - Этаж № 1 (общая площадь 2,4 кв. м)	
Код документа: 78:07:0003152:2926	
Лист № 5	Всего листов в плане: 5
Всего листов в плане: 5	
Помещение	
Подписка и печать главного государственного эксперта о возможности об основных характеристиках и приспособленности объекта для использования в качестве жилого помещения, машино-места на этаже (общая площадь)	

Лист 5



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>(лист объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего листов выписки:
19.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2931		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 316-ММ		
Площадь, м²:	14,8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус: записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владелец инвестиционных пасов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грчева Я.В.	



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

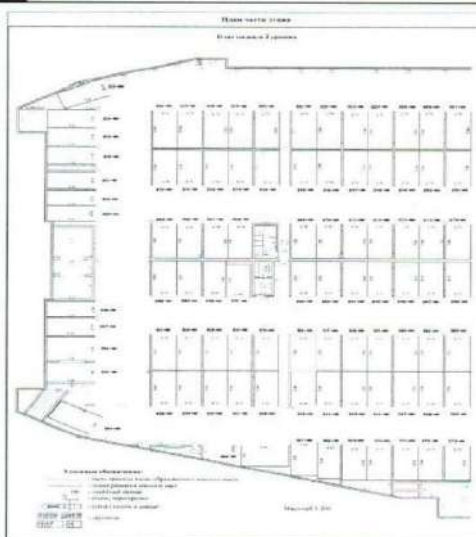
Помещение	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 78:07:0003152:2931	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2931-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документ-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 №16/08-60MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2931-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "ДУ", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	
Гришчева Я.В.	



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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Macurrao 1:

200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грacheва Я.В.



Раздел 5 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0063152:2931	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я В
<small>Специалист по оценке недвижимости</small>	<small>Подпись, Фамилия</small>




УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полномочное исполнительное подразделение регистрирующего органа)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
24.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2937		
Номер кадастрового квартала:	78.07.0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 322-ММ		
Площадь, м²:	14,8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость."		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гричева Я.В.	



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Номинение

Лист № _____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

24.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2937

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2937-78/031/2018-2 от 06.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 21.08.2018 №21/08-67MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	06.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2937-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "ДУ", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грacheva Я.В.

Печать специалиста

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

Раздел 5

Помещение


План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № Раздела 5 Всего листов раздела 5: Всего разделов: Всего листов выписки:

24.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2937

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.

Раздел 5 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (планс этажа)

Помещение			
<small>(для объектов недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
24.09.2018		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2937	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Греченя Я.В.
<small>(подпись, должность, дата)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
24.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2938		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 323-ММ		
Площадь, м²:	14,8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грacheva Я.В.

Получатель выписки



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № ____ Раздела **2** Всего листов раздела **2**: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

24.09.2018

Кадастровый номер: **78:07:0003152:2938**

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152-2938-78/031/2018-2 от 06.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нескольких помещений (машинно-мест) от 21.08.2018 №21/08-67ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	06.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152-2938-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.



Раздел 5 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
24.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2938		

Номер этажа (этажей): **Этаж № Подвал 2 уровень**

План этажа

Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грacheva Я В
----------------------------	--------------

Раздел 5 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
24.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2938		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.
----------------------------	--------------



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
24.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2939		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 324-ММ		
Площадь, м²:	14,8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грacheva Я.В.		



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

Раздел 2

Помещение

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 2 Раздела 2 Всего листов раздела 2 : Всего разделов: Всего листов выписки:

24.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2939

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2939-78/031/2018-2 от 06.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 21.08.2018 №21/08-67ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	06.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2939-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
4. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" Д.У.", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.

М.П.

Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (планс этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
24.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2939	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

План этажа



Масштаб 1: 200

Ведущий специалист-эксперт	Грacheva Я.В.
----------------------------	---------------



Раздел 5 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист № _____	Раздел № 5	Всего листов раздела 5 : _____	Всего листов выписки: _____
Дата: 24.09.2018			
Кадастровый номер: _____		78:07:0003152:2939	

Номер этажа (этажей): _____ Этаж № Подвал 2 уронеи.

Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я В
	(подпись, печать)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Дата: <u>21.09.2018</u>	
Кадастровый номер:	<u>78:07:0003152:2944</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>78:07:0003152</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>12.02.2018</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<u>Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 329-ММ</u>
Площадь, м ² :	<u>14.8</u>
Наименование:	<u>Нежилое помещение</u>
Назначение:	<u>Нежилое помещение</u>
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<u>Этаж № Подвал 2 уровень</u>
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	<u>2573120.30</u>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>78:07:0003152:2154</u>
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	<u>Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"</u>
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение

Лист № _____ Раздела 2

Всего листов раздела 2: _____

Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

21.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2944

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2944-78:031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2944-78:031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Г рачева Я.В.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 5
План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2944	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень.

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.
----------------------------	--------------

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

Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение

Лист № _____ Раздела 5

Всего листов раздела 5: _____

Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

21.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2944

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я В



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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


Раздел 1
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
21.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2946
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 331-ММ
Площадь, м²:	14,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
 (полное наименование должности)

Грачева Я.В.
 (подпись, фамилия)



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u> Всего листов раздела <u>2</u> : <u>2</u> Всего разделов: <u>2</u> Всего листов выписки: <u>2</u>	
21.09.2018	
Кадастровый номер: <u>78:07:0003152:2946</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2946-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 №16-08-60MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 03.09.2018
	номер государственной регистрации: 78:07:0003152:2946-78/031/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.10.2014 по 01.08.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Грчева Я В	



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

Раздел 5

Помещение

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № _____ Раздела 5 _____ Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

21.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2946

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.



Раздел 5 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(наименование помещения)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2946	

Номер этажа (этажей): **Этаж № Подвал 2 уровень**

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Григорьев Я.В.
<small>(подпись, наименование организации)</small>	<small>(подпись, наименование организации)</small>

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
21.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2947
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 332-ММ
Площадь, м²:	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____

_____ г. гачева Я.В.



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № 2 Раздела 2 Всего листов раздела 2: 2 Всего разделов: 2 Всего листов выписки: 2

21.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2947

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2947-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 №16.08-60ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2947-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "ДУ", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880, Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(для объектов недвижимости)</small>			
Лист № <u>21.09.2018</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2947	

Номер этажа (этажей): Этаж №1 Подвал 2 уровень

План этажа
(План этажа 2 уровня)

Масштаб 1:200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Гричева Я.В. <small>(подпись, дата)</small>
---	---



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2947		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гришва Я В
(подпись, наименование организации)	(подпись, должность)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
19.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2948		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 333-ММ		
Площадь, м²:	14,8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.		
(подпись, наименование должности)			



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
19.09.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2948
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2948-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. 4.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 03.09.2018
	номер государственной регистрации: 78:07:0003152:2948-78/031/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.10.2014 по 01.08.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Грачева Я.В.	



Раздел 5 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

(тип объекта недвижимости)			
Лист № <u>19.09.2018</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2948	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

План этажа (этажей)

Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, должность, ФИО)</small>	Грачева Я.В. <small>(подпись, должность, ФИО)</small>
---	---



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

Раздел 5


План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение

Лист № 19.09.2018 Раздела 5 Всего листов раздела 5: 1 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2948

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Исачева Я.В.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации прав)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № <u>24.09.2018</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u>1</u>
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2950
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 335-ММ
Площадь, м²:	14,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Г рачева Я В.

Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Служба государственной регистрации, кадастра и картографии



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

Раздел 2

Помещение

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № _____ Раздела 2

Всего листов раздела 2: _____

Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2950

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2950-78/031/2018-2 от 06.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 21.08.2018 №21/08-67ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	06.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2950-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.

М.П.



Раздел 5

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

План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
24.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2950	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

План этажа

Масштаб 1: 200

Ведущий специалист-эксперт	Гришова И.В.
----------------------------	--------------

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

Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
24.09.2018			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2950		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Григорьев Я.В.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Помещение: Лицевой счет: _____		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
24.09.2018		Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____		78:07:0003152:2951
Номер кадастрового квартала: _____		78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера: _____		12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____		данные отсутствуют
Адрес: _____		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 336-ММ
Площадь, м²: _____		14,8
Наименование: _____		Нежилое помещение
Назначение: _____		Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: _____		Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения: _____		данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.): _____		2573120,30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: _____		78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования: _____		данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям ипсового дома социального использования или ипсового дома коммерческого использования: _____		данные отсутствуют
Статус (написи об объекте недвижимости): _____		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки: _____		данные отсутствуют
Получатель выписки: _____		Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, печать, дата)		Печать Я.В.



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(под объектом недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
24.09.2018	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2951
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2951-78/031/2018-2 от 06.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 21.08.2018 №21/08-67ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	06.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2951-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
4. 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880, Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
	
Гричева Я.В.	

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (планс этажа)

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
24.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2951	

Номер этажа (этажей): **Этаж № Подвал 2 уровень**



Масштаб 1:	200
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.

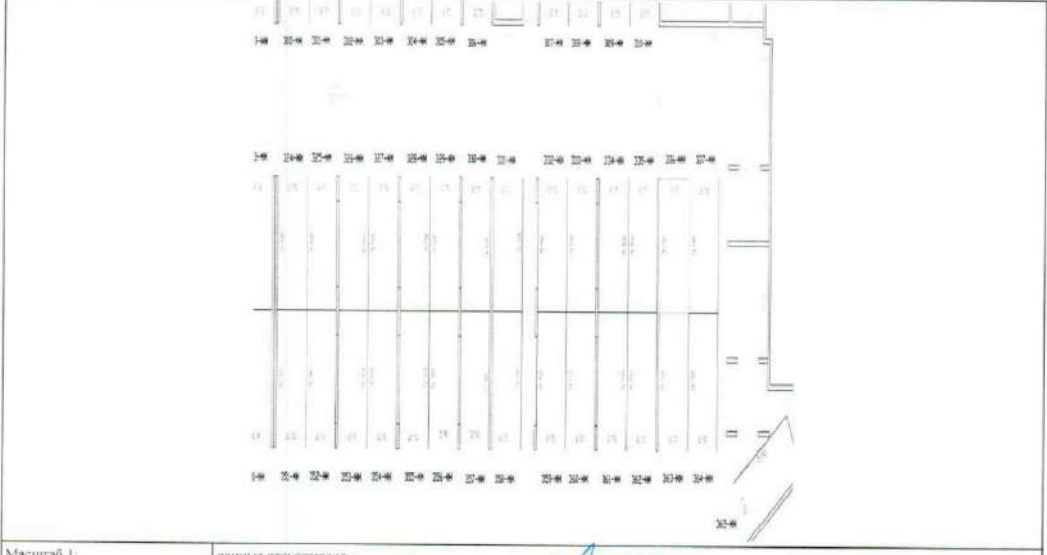


Раздел 5 **4**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(рек. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
24.09.2018			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2951	

Номер этажа (этажей): **Этаж № Подвал 2 уровень**



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гришечка Я В
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
19.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2970
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 355-ММ
Площадь, м²:	14,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Исачева Я.В.



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № _____ Раздела 2

Всего листов раздела 2: _____

Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

19.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2970

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78-07:0003152-2970-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.09.2018
номер государственной регистрации:	78-07.0003152-2970-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "ДУ", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гришва Я.В.



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

Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение	(код объекта недвижимости)		
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2970		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень.



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Трачева Я В
----------------------------	-------------

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

Раздел 5

Помещение


План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист № 5 Раздела 5 Всего листов раздела 5: Всего разделов: Всего листов выписки:

19.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2970

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
21.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2971
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 356-ММ
Площадь, м²:	14.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2486190.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений социального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____

И.г. рачева Я.В.



Раздел 2

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

Помещение													
<small>(лицо объекта недвижимости)</small>													
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>												
Всего разделов: <u> </u>													
Всего листов выписки: <u> </u>													
21.09.2018													
Кадастровый номер: <u>78:07:0003152:2971</u>													
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152-2971-78/031/2018-2 от 03.09.2018												
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60MM												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
4. 4.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>03.09.2018</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>78:07:0003152-2971-78/031/2018-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 23.10.2014 по 01.08.2029</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880, Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	03.09.2018	номер государственной регистрации:	78:07:0003152-2971-78/031/2018-4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880, Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
вид:	Доверительное управление												
дата государственной регистрации:	03.09.2018												
номер государственной регистрации:	78:07:0003152-2971-78/031/2018-4												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368												
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880, Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2												
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют												
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют												
<table border="1"> <tr> <td>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td>Греченя Я.В.</td> </tr> <tr> <td><small>(подпись и должность)</small></td> <td><small>(подпись, фамилия)</small></td> </tr> </table>		ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Греченя Я.В.	<small>(подпись и должность)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>								
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Греченя Я.В.												
<small>(подпись и должность)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>												



Раздел 5 3

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

План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
(Эксп. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2971	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

План этажа № 2

План этажа № 2 уровня

Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

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

Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение

Лист № _____ Раздела 5 Всего листов раздела 5: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

21.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2971

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гричева Я.В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
 (наименование органа регистрации прав)

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


Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____	Раздела <u>1</u>
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2972
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 357-ММ
Площадь, м²:	14,3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2486190,56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
 (подпись, наименование должности)

Грacheva Я.В.
 (подпись, фамилия)



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
19.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2972
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2972-78:031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60MM
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.09.2018
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2972-78:031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Грacheva Я.В.	



Раздел 5 3

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(или объект недвижимости)			
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2972	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

План части здания
План этажа 2 уровень

Масштаб 1:200

Масштаб 1:	200
------------	-----

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грacheva Я.В.
----------------------------	--	---------------

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

Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение

Лист № _____ Раздела 5

Всего листов раздела 5: _____

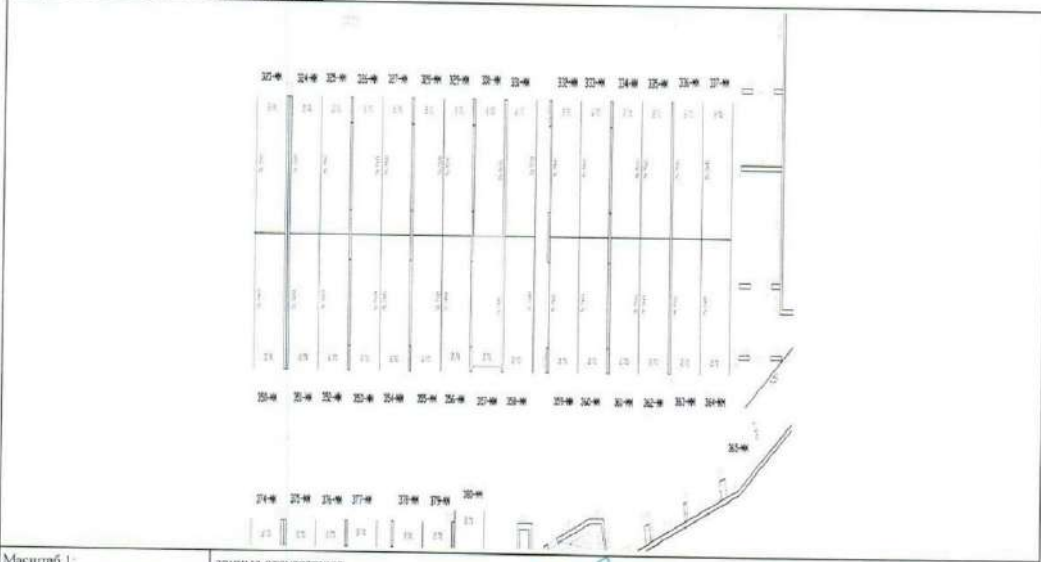
Всего разделов: _____

Всего листов выписки: _____

19.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2972

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гришчева Я.В.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
19.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2995		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 380-ММ		
Площадь, м²:	14,3		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2486190,56		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грacheva Я.В.	



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
19.09.2018	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2995

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78 07:0003152:2995-78/031/2018-2 от 03.09.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.09.2018
номер государственной регистрации:	78-07:0003152-2995-78/031/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Я.В.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 5 **3**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего листов выписки:
19.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2995	

Номер этажа (этажей): **Этаж № Подвал 2 уровень**



Масштаб 1: **200**

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грчева Я.В.
<small>(подпись, должность, фамилия)</small>	<small>(подпись, должность)</small>

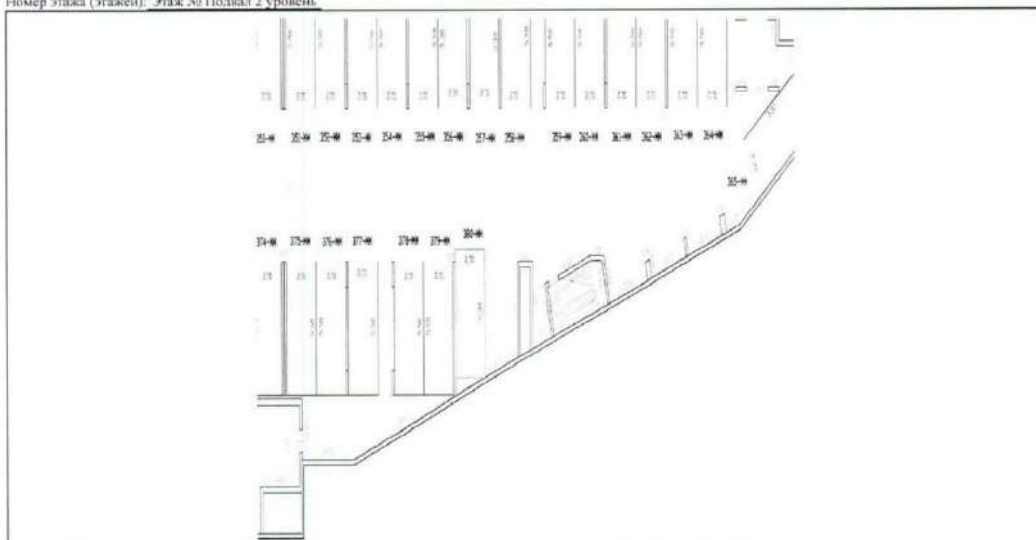


Раздел 5 **4**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
19.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2995	

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грacheva Я.В.
<small>(подпись, печать)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



