

ОТЧЕТ № 60 от 05 августа 2021 года

Об оценке справедливой стоимости встроенных нежилых помещений в количестве 6 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 1-Н, 7-Н, 10-Н, 11-Н, 19-Н; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, помещение № 10-Н.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

*ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ –
Рентная недвижимость»*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2021

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости нежилых помещений в количестве 6 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 1-Н, 7-Н, 10-Н, 11-Н, 19-Н; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, помещение № 10-Н. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года. Нами не проводилась, как часть этой работы, юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в представленном документе. На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и г. Санкт-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость нежилых помещений в количестве 6 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 1-Н, 7-Н, 10-Н, 11-Н, 19-Н; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, помещение № 10-Н по состоянию на 05 августа 2021 года составляет:

59 069 000,00

(Пятьдесят девять миллионов шестьдесят девять тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение 1-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2628, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 81,7 кв.м; 1 этаж	81,7	7 617 000
2	Нежилое помещение 7-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2631, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 133,4 кв.м, 1 этаж	133,4	11 193 000
3	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2632, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 129 кв.м, 1 этаж	129	10 824 000
4	Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж	118,1	9 909 000
5	Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж	118,4	9 935 000
6	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:855 расположенное по адресу: Ленинградская	114,3	9 591 000

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
	область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский проспект, дом 5, площадь 114,3 кв.м, 1 этаж		

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РосЭкспертОценка»:



С.С. Алексагин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	6
2. Задание на оценку	8
3. Применяемые стандарты оценки.....	10
3.1. Применяемые стандарты.....	10
3.2. Вид определяемой стоимости	10
4. Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения.....	12
4.1. Основные допущения	12
4.2. Особые допущения	13
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике	15
5.1. Сведения о Заказчике оценки	15
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе.....	15
5.3. Сведения о независимости.....	16
6. Общая информация	18
6.1. Основание для проведения оценки.....	18
6.2. Цель оценки	18
6.3. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	18
6.4. Дата оценки и дата осмотра	18
6.5. Дата составления и порядковый номер отчета.....	18
6.6. Период определения стоимости.....	18
6.7. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекты оценки	18
6.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения.....	23
6.9. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки	24
7. Описание процесса оценки	25
7.1. Используемые термины и определения.....	25
7.2. Описание процесса оценки	25
8. Описание Объектов оценки.....	28
8.1. Описание местоположения объектов оценки	28
8.2. Описание количественных и качественных характеристик Объектов оценки	31
8.3. Информация о текущем использовании Объектов оценки.....	35
8.4. Балансовая стоимость объектов оценки	35
8.5. Позиционирование объектов оценки.....	35
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость.....	36
9. Анализ рынка Объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	37
9.1. Макроэкономическая ситуация в России.	37
9.2. Социально-экономическое положение Ленинградской области.....	42
9.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт- петербурга.....	45
10. Основные принципы оценки.....	61
11. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	63
12. Выбор подходов к оценке	65

13. Определение справедливой стоимости объектов оценки	69
13.1. Расчет стоимости сравнительным подходом объектов оценки.....	69
13.2. Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объектов оценки.....	81
14. Заявление о соответствии	84
15. Список использованной литературы	86
16. Приложения.....	87
16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	87
16.1. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	92
16.1. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	100

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 нежилых помещений в количестве 6 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 1-Н, 7-Н, 10-Н, 11-Н, 19-Н; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, помещение № 10-Н.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объекты оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое помещение 1-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2628, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 81,7 кв.м; 1 этаж	Не применялся	7 616 570	Не применялся
2	Нежилое помещение 7-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2631, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 133,4 кв.м; 1 этаж	Не применялся	11 193 280	Не применялся
3	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2632, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 129 кв.м; 1 этаж	Не применялся	10 824 087	Не применялся
4	Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м; 1 этаж	Не применялся	9 909 493	Не применялся
5	Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м; 1 этаж	Не применялся	9 934 665	Не применялся
6	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:855, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский проспект, дом 5, площадь 114,3 кв.м; 1 этаж	Не применялся	9 590 644	Не применялся

Справедливая стоимость нежилых помещений в количестве 6 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 1-Н, 7-Н, 10-Н, 11-Н, 19-Н; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, помещение № 10-Н, по состоянию на 05 августа 2021 года составляет:

56 069 000,00

(Пятьдесят девять миллионов шестьдесят девять тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение 1-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2628, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 81,7 кв.м; 1 этаж	81,7	7 617 000
2	Нежилое помещение 7-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2631, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 133,4 кв.м; 1 этаж	133,4	11 193 000
3	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2632, расположенное по адресу: Ленинградская область,	129	10 824 000

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
	Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 129 кв.м, 1 этаж		
4	Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж	118,1	9 909 000
5	Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж	118,4	9 935 000
6	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:855 расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский проспект, дом 5, площадь 114,3 кв.м, 1 этаж	114,3	9 591 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 05.08.2021

Объект оценки	<p>1. Нежилое помещение 1-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2628, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 81,7 кв.м;</p> <p>2. Нежилое помещение 7-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2631, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 133,4 кв.м;</p> <p>3. Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2632, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 129 кв.м;</p> <p>4. Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м;</p> <p>5. Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м;</p> <p>6. Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:855 расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский проспект, дом 5, площадь 114,3 кв.м.</p>
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
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 05.08.2021 года
Срок проведения оценки	С 05.08.2021 по 05.08.2021 года

<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.</p> <p>2. Предполагается, что характеристики объекта оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>3. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.</p> <p>4. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.</p> <p>5. В Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</p> <p>6. В Отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</p>
---	---

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



Подпись: / Боролатова М.В./



Подпись: /Алексашин С.С./

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

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

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

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

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

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

3.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

6. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Настоящий отчет может быть использован только для указанной в нем задачи оценки. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.
7. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объектов оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на его справедливую стоимость. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 05 августа 2021 г. по 04 февраля 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 источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объектов оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.
3. Оцениваемые права, относящиеся к Объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
4. Согласно п. 7 ФСО №7: в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта 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 и прочих ограничений (обременений) Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объектов оценки для целей переоценки объектов оценки, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».
7. Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика отделка и ремонт объектов после приобретения не производился, на дату оценки состояние оцениваемых помещений «без отделки».
8. Согласно заданию на оценку Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

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

Местонахождение оценщика:

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

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

Диплом серии ПП № 883815 от 01.06.2011 г.

– Номер квалификационного аттестата: 017311-1.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

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

– Номер квалификационного аттестата: 017310-3.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

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

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

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

Сведения о страховом полисе Оценщика:

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

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» на сумму 3 000 000 рублей, договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-050100/21, период страхования с 01 июня 2021 года по 31 мая 2022 года.

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:

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 19 мая 2021 г., период страхования: с 05 июня 2021 г. по 04 июня 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 подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

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

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

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

6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение справедливой стоимости объектов.

6.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Переоценка объектов оценки, 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 – 05 августа 2021 г.

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

Оценка величины справедливой стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

6.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 05 августа 2021 г. Порядковый номер отчета № 60.

6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 05 августа 2021 г. по 05 августа 2021 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 05 августа 2021 г. по 04 февраля 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 объектов оценки приведено согласно предоставленным правоудостоверяющим документам, а также данным сайта www.rosreestr.ru.

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2
Объект права	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Площадь, кв. м	81,7	133,4
Кадастровый (или условный) номер	47:14:0504001:2628	47:14:0504001:2631
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 1-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 7-Н
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 09.02.2021 г.	Выписка из ЕГРН от 09.02.2021 г.
Основание возникновения права	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017; Акт приема-передачи от 01.10.2019; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп1//Нв7.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп4//Нв7; Акт приема-передачи от 01.10.2019.
Обременения (по данным предоставленных документов и сайта www.rosreestr.ru)	Доверительное управление на срок с 09.02.2021 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2628-47/055/2021-2 от 09.02.2021)	Доверительное управление на срок с 09.02.2021 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2631-47/055/2021-2 от 09.02.2021)
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности

Таблица 2. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 3	Объект оценки № 4
Объект права	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Площадь, кв. м	129,0	118,1
Кадастровый (или условный) номер	47:14:0504001:2632	47:14:0504001:2633
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 10-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 11-Н
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 10.02.2021 г.	Выписка из ЕГРН от 09.02.2021 г.
Основание возникновения права	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп5//Нв7; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 года.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017; Акт приема-передачи от 01.10.2019; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп6//Нв7.
Обременения (по данным предоставленных документов и сайта www.rosreestr.ru)	Доверительное управление на срок с 10.02.2021 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2632-47/055/2021-2 от 10.02.2021)	Доверительное управление на срок с 09.02.2021 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2633-47/055/2021-2 от 09.02.2021)
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности

Таблица 3. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 5	Объект оценки № 6
Объект права	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Площадь, кв. м	118,4	114,3
Кадастровый (или условный) номер	47:14:0504001:2635	47:14:0504001:855
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3, пом. 19-Н	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Питерский просп., д. 5, пом. 10-Н
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Правоподтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 10.02.2021 г.	Выписка из ЕГРН от 28.10.2016 г.
Основание возникновения права	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп8//Нв7; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 года.	Договор участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 № 01/06-оф//Нв2; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 № 01/06-оф5//Нв2 от 01.06.2016; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 № 47-RU47511301-282-2014, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной

Показатель	Объект оценки № 5	Объект оценки № 6
Обременения (по данным предоставленных документов и сайта www.rosreestr.ru)	Доверительное управление на срок с 10.02.2021 по 01.08.2029 (№ 47:14:0504001:2635-47/055/2021-2 от 10.02.2021)	экспертизы Ленинградской области Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление на срок с 28.10.2016 по 01.08.2029 (№ 47-47/018-47/018/006/2016-7423/2 от 28.10.2016)
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#)
[Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **47:14:0504001:2628**
 Статус объекта: **Учтенный**
 Дата постановки на кадастровый учет: **29.11.2019**

Этаж: **1**
 Площадь ОКС'а: **81,7**
 Единица измерения (код): **Квадратный метр**
 Кадастровая стоимость: **219934,77**
 Дата внесения стоимости: **02.12.2019**
 Дата утверждения стоимости: **02.12.2019**
 Дата определения стоимости: **29.11.2019**

Адрес (местоположение): **Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом.1-Н**

(ОКС) Тип: **Нежилое помещение**
 Дата обновления информации: **09.02.2021**

Форма собственности: **Частная**

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 47:14:0504001:2628-47/055/2021-1 от 09.02.2021 (Общая долевая собственность)	№ 47:14:0504001:2628-47/055/2021-2 от 09.02.2021 (Доверительное управление)

Рисунок 1. Описание зарегистрированных прав на объект оценки №1 согласно данным Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:2631
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.11.2019
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	133,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	369110,13
Дата внесения стоимости:	02.12.2019
Дата утверждения стоимости:	02.12.2019
Дата определения стоимости:	29.11.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 7-Н:
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	10.02.2021
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 47:14:0504001:2631-47/055/2021-1 от 09.02.2021 (Общая долевая собственность)	№ 47:14:0504001:2631-47/055/2021-2 от 09.02.2021 (Доверительное управление)

Рисунок 2. Описание зарегистрированных прав на объект оценки №2 согласно данным Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:2632
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.11.2019
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	129
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	347266,42
Дата внесения стоимости:	02.12.2019
Дата утверждения стоимости:	02.12.2019
Дата определения стоимости:	29.11.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 10-Н:
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	11.02.2021
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 47:14:0504001:2632-47/055/2021-1 от 10.02.2021 (Общая долевая собственность)	№ 47:14:0504001:2632-47/055/2021-2 от 10.02.2021 (Доверительное управление)

Рисунок 3. Описание зарегистрированных прав на объект оценки №3 согласно данным Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:2633
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.11.2019
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	118,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	317922,84
Дата внесения стоимости:	02.12.2019
Дата утверждения стоимости:	02.12.2019
Дата определения стоимости:	29.11.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 11-Н:
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	09.02.2021
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 47:14:0504001.2633-47/055/2021-1 от 09.02.2021 (Общая долевая собственность)	№ 47:14:0504001.2633-47/055/2021-2 от 09.02.2021 (Доверительное управление)

Рисунок 4. Описание зарегистрированных прав на объект оценки №4 согласно данным Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:2635
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.11.2019
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	118,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	318730,43
Дата внесения стоимости:	02.12.2019
Дата утверждения стоимости:	02.12.2019
Дата определения стоимости:	29.11.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 19-Н:
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	11.02.2021
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 47:14:0504001.2635-47/055/2021-1 от 10.02.2021 (Общая долевая собственность)	№ 47:14:0504001.2635-47/055/2021-2 от 10.02.2021 (Доверительное управление)

Рисунок 5. Описание зарегистрированных прав на объект оценки №5 согласно данным Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online



Объект капитального строительства	
 Вернуться к результатам поиска  Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:855
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.02.2016
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	114,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	307693,31
Дата внесения стоимости:	02.02.2016
Дата утверждения стоимости:	02.02.2016
Дата определения стоимости:	01.02.2016
Адрес (местоположение):	Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский проспект, д. 5, пом. 10-Н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	03.11.2016
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 47-47/018-47/018/006/2016-7423/1 от 28.10.2016 (Общая долевая собственность)	№ 47-47/018-47/018/006/2016-7423/2 от 28.10.2016 (Прочие ограничения (обременения))

Рисунок 6. Описание зарегистрированных прав на объект оценки №6 согласно данным Росреестра

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

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

Данные	Источник
Информация от Заказчика	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в таблице); - Задание на проведение оценки;
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Копии документов, предоставленных Заказчиком	<ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН от 09.02.2021 г.; - Выписка из ЕГРН от 10.02.2021 г.; - Выписка из ЕГРН от 28.10.2016 г.
Аналитическая информация	
Макроэкономическая ситуация в России	<ul style="list-style-type: none"> - сайт Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru), - сайт Центрального Банка Российской Федерации (http://www.cbr.ru)
Обзор социально-экономического положения Ленинградской области	<ul style="list-style-type: none"> - http://petrostat.gks.ru/
Обзор рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и Санкт-Петербурга	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.ibgroup.ru, - https://www.dp.ru/, - https://spb.arendator.ru/
Рыночная информация	
Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> - https://realty.yandex.ru/; - http://www.spb.cian.ru/; - https://www.avito.ru/; - https://www.realtymag.ru/.

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

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

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

Основная задача данного этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости

и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объектов и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

Осуществляется сбор и обработка:

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

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

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

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

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

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

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

- Составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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



Рисунок 1. Ломоносовский район Ленинградской области

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

Граничит:

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

С северо-запада территория района омывается водами Финского залива.

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

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

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

¹ <http://petrostat.gks.ru>

Достопримечательности

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

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

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

Экономика

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

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

Транспорт

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

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

Описание локального местоположения объектов оценки

Местоположение объектов оценки отмечено на нижеприведенной картосхеме.

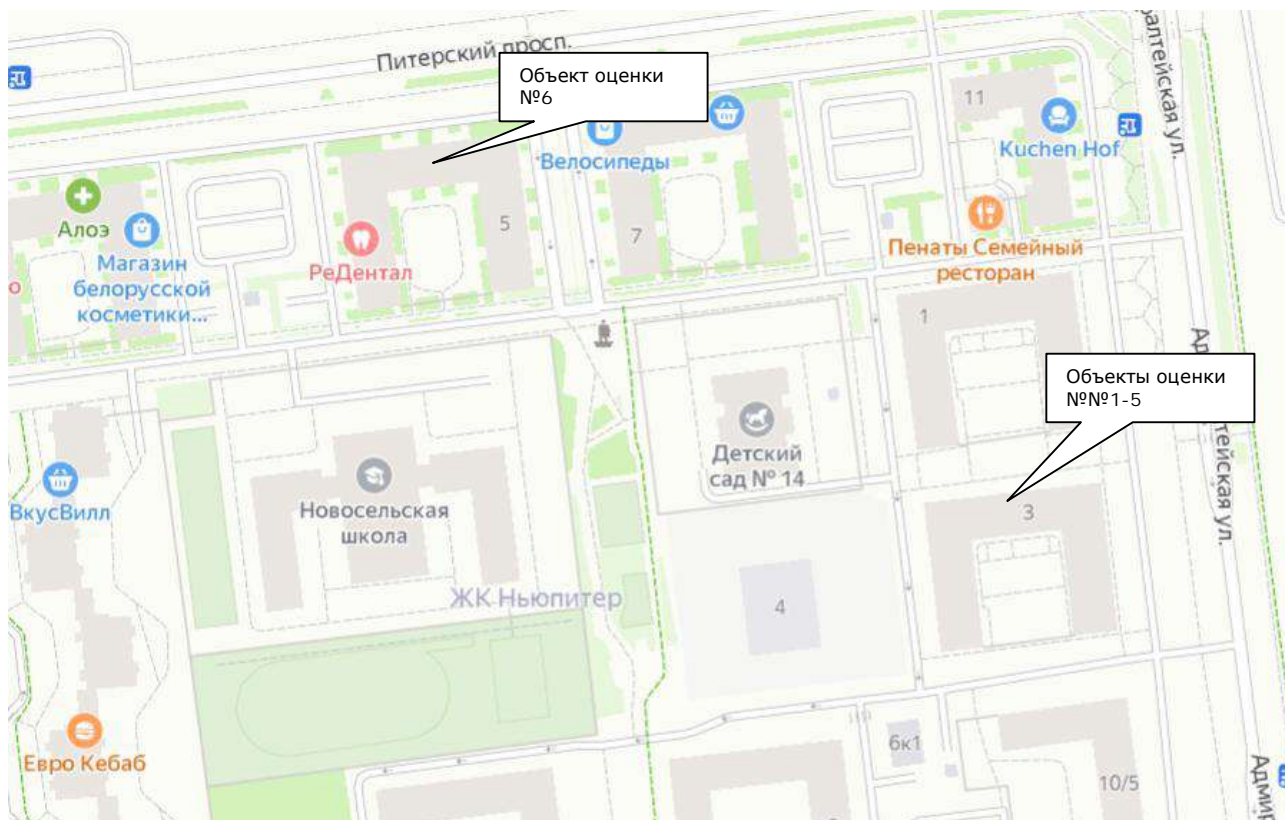


Рисунок 2 Схема расположения объектов оценки

Дислокация оцениваемых объектов

Объекты оценки расположены в квартале, ограниченном Красносельским ш., ул. Невская, ул. Адмиралтейская, Питерским пр.

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

Описание микрорайона

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

Транспортная доступность

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная: остановки общественного транспорта расположены на удалении 50-160 м от объектов оценки; расстояние до ближайшей станции метрополитена г. Санкт-Петербург «Проспект Ветеранов» около 16 км.

Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле Объектов – средняя, транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшим крупным транспортным магистралям – Красносельское шоссе – высокая.

Объекты расположены на удалении 1,5-2 км от развязки КАД Санкт-Петербурга, на расстоянии 330-730 м от крупной транспортной магистрали – Красносельское ш.

Доступность объектов автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Условия подъезда

Подъезд к объектам оценки №№ 1-5 осуществляется по Адмиралтейской улице, №6 - по Питерскому проспекту. Состояние дорожного покрытия в рассматриваемом микрорайоне хорошее. Состояние подъездных путей – хорошее. Условия парковки – хорошие.

8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание нежилых зданий, в которых расположены объекты оценки №№ 1-6

Описание зданий составлено по разрешению на ввод домов² и данным сайта <https://rosreestr.gov.ru/>.

Таблица 4. Описание зданий

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

² <https://spbguru.ru/novostroyki/523-newpiter>

³ Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: "Оценка недвижимости" А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2003 г.):

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

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

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

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

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

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	47:14:0504001:2484
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.11.2019
Площадь ОКС'а:	15063,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	268717498,94
Дата внесения стоимости:	02.12.2019
Дата определения стоимости:	02.12.2019
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3
(ОКС) Тип:	Здание (Многоквартирный дом)
(ОКС) Этажность:	6
(ОКС) Материал стен:	Смешанные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2019
Дата обновления информации:	25.02.2020
Форма собственности:	

Рисунок 3. Справочная информация по зданию, в котором расположены объекты оценки №№ 1-6 (<https://rosreestr.ru/>)

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

Рисунок 4. Справочная информация по зданию, в котором расположен объект оценки № 7 (<https://rosreestr.ru/>)

Описание объектов оценки №№ 1-6

Описания объектов оценки сделаны на основании предоставленных Заказчиком документов.

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

Таблица 5. Описание объектов оценки №№ 1-6

№ п/п	Адрес	Кадастровый номер	Вид объекта	Номер помещения	Занимаемый этаж	Тип входа	Состояние ⁴	Общая площадь, кв. м	Инженерные коммуникации
1	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	47:14:0504001:2628	Нежилое помещение	1-Н	1	Отдельный	Без отделки	81,7	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
2	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	47:14:0504001:2631	Нежилое помещение	7-Н	1	Отдельный	Без отделки	133,4	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
3	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	47:14:0504001:2632	Нежилое помещение	10-Н	1	Отдельный	Без отделки	129	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
4	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	47:14:0504001:2633	Нежилое помещение	11-Н	1	Отдельный	Без отделки	118,1	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
5	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., д. 3	47:14:0504001:2635	Нежилое помещение	19-Н	1	Отдельный	Без отделки	118,4	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
6	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5	47:14:0504001:855	Нежилое помещение	10-Н	1	Отдельный	Без отделки	114,3	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

⁴ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (основанная на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

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

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

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

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

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

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

Ниже приведены планы объектов оценки №№ 1-6

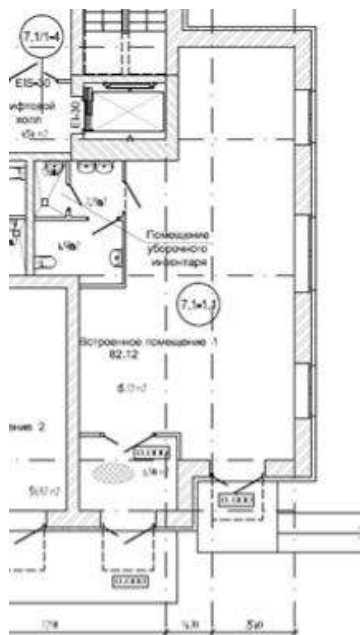


Рисунок 5. План объекта оценки № 1



Рисунок 6. План объекта оценки № 2

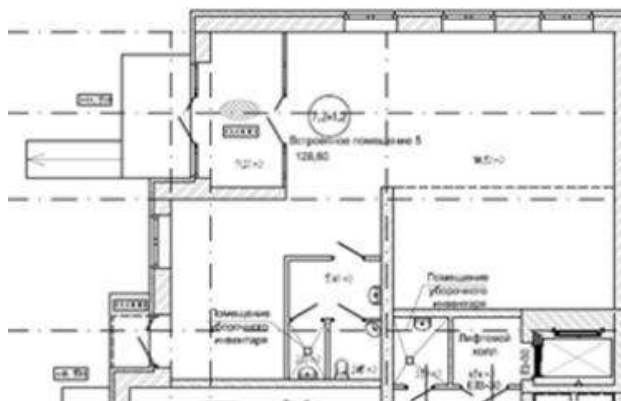


Рисунок 7. План объекта оценки № 3

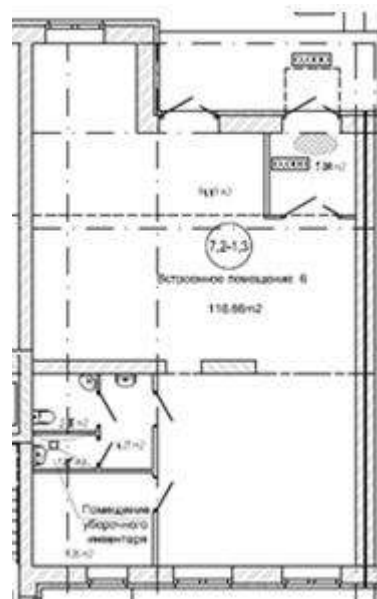


Рисунок 8. План объекта оценки № 4

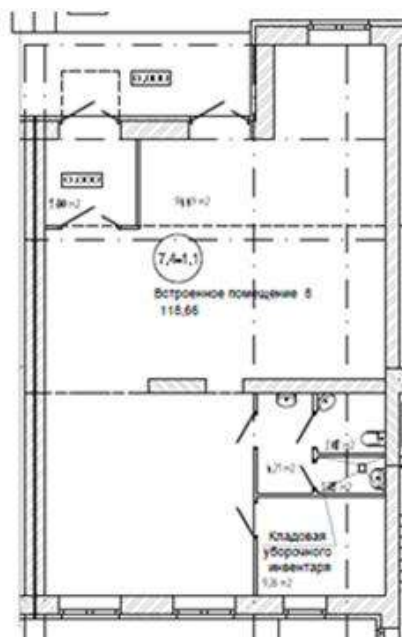


Рисунок 9. План объекта оценки № 5

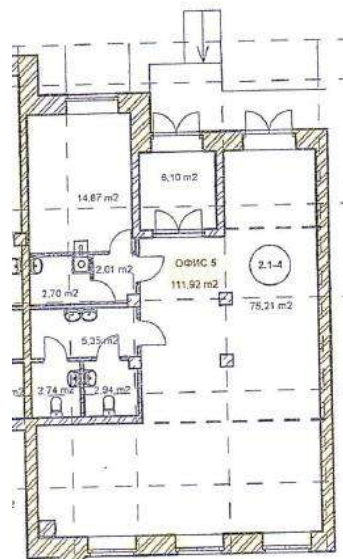


Рисунок 10. План объекта оценки № 6

8.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценки не используются.

8.4. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

- Объекты оценки расположены в жилых зданиях;
- Объекты оценки представляют собой встроенные нежилые помещения;
- Объекты расположены на 1 этажах;
- Вход в объекты отдельный;
- Состояние отделки – без отделки;
- Объекты обеспечены всеми необходимыми коммуникациями;
- Текущее использование – не используются.

Учитывая перечисленные выше факторы объекты оценки можно позиционировать как коммерческие помещения свободного назначения. При этом, как правило, планировка определяет конечное назначение помещения после проведения отделки: кабинетная

планировка предполагает использование помещений под офисное назначение; зальная и смешанная планировка подходит для размещения сферы услуг, торговли, образовательных учреждений, детских садов, фитнес-студий, общепита.

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

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 справедливую стоимости Оценщиком не обнаружено.

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

На справедливую стоимость объектов оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведен краткий анализ макроэкономической ситуации в России, социально-экономическое положение Ленинградской области, анализ рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области и 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 8.5 данного Отчета позиционирование оцениваемых объектов определило, что оцениваемые объекты можно позиционировать на рынке недвижимости как помещения свободного назначения.

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ.

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

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

Таблица 1. Основные показатели развития экономики

Показатель	И квартал 2021 г.	В % к I кварталу 2021 г.	Справочно I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	26771,0 ⁵	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	3133,6	102,0	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы		96,4 ⁶	101,3 ⁷
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
Производство 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		135,3	102,3	118,8	85,9	97,2	94,0

⁵ Первая оценка.

⁶ Оценка

⁷ Предварительные данные

промышленных товаров							
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек	3,7	81,7	94,5	105,3	132,7	105,3	107,8
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.
					Апрелю 2019 г.	марту 2020 г	
Внешний оборот, млрд долларов США	63,1	148,3	102,8	116,5	72,5	84,2	86,6
В том числе: экспорт товаров	36,9	147,6	103,2	112,6	68,1	83,3	82,0
Импорт товаров	26,3	149,4	102,3	122,6	79,7	85,6	94,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: Номинальная, рублей	56614	113,8	103,1	108,6	101,0	96,5	106,7
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 январе-мае 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 - 1088,4 млрд, автомобильного - 109,9 млрд, морского - 16,4 млрд, внутреннего водного - 14,8 млрд, воздушного - 3,5 млрд, трубопроводного - 1093,9 млрд тонно-километров.

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), исключая 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 6,50 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 26.07.2021 г. (Информация Банка России от 23.07.2021 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 6,50 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 26.07.2021 г. (Информация Банка России от 23.07.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–мае 2021 года по сравнению с январем–маем 2020 года составил 106,3%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе–мае 2021 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 77,8% промышленности области, а также по виду деятельности обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха с долей в промышленности – 19,6%

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе–мае 2021 года составил 27,1 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января–мая 2020

года увеличился на 1,6% (годом ранее наблюдалось снижение на 2%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 24,7 млрд. рублей (на 1,1% больше).

Связь

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2021 года составил 0,8 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–маем 2020 года на 3,9%.

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2021 года составил 89,4 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2020 года на 7,3%.

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–мае 2021 года объем работ составил 58,6 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–маю 2020 года – 81,6%.

В январе–мае 2021 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 63 объекта производственных мощностей и социальной инфраструктуры.

Ввод в действие жилых домов в январе–мае 2021 года составил 1572,3 тыс. кв.м, что в 2,1 раза больше, чем в январе–мае 2020 года.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–мае 2021 года являются Всеволожский район – 718,7 тыс. кв.м, из которых 44,3% приходится на индивидуальное жилищное строительство, Ломоносовский район – 264,0 тыс. кв.м – 67,0% ИЖС.

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе–мае 2021 года составил 263,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 13,6% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2021 года, соответственно, 54,6 млрд. рублей (на 18,0% больше).

Оборот розничной торговли в январе–мае 2021 года составил 211,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 10,3% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2021 года, соответственно, 46,5 млрд. рублей (на 18,1% больше).

Потребительские цены

В январе–мае 2021 года индекс потребительских цен составил в Ленинградской области 100,7%.

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2021 года по сравнению с апрелем 2021 года составил 102,0%, с декабрем 2020 года – 103,8%.

Заработная плата

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2021 года, составила 52561 рубль. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2021 года составила 100,4% к уровню марта 2021 года и 106,2% – к уровню апреля 2020 года.

Занятость и безработица

В апреле 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 395 тыс. человек. В структуре работающих 96,3% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,8% и по договорам гражданско-правового характера – 1,9% от общего числа работающих.

К концу мая 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 10,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 7,8 тыс. человек, в том числе 5,7 тыс. человек получали пособие по безработице.

В мае 2021 года статус безработного получили 1,0 тыс. человек (на 8,1 тыс. человек или в 9,2 раза меньше, чем в мае 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в мае 2021 года были на 0,4 тыс. человек или в 2,0 раза больше, чем в аналогичном периоде 2020 года, и составили 0,7 тыс. человек

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 мая 2021 года составила 1898,7 тыс. человек (в том числе городское – 1278,5 тыс. человек, сельское – 620,2 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 6,0 тыс. человек или на 0,3%.

Рост численности населения в январе–апреле 2021 года произошел за счет миграционного прироста. Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на 95%.

Выводы:

- Индекс промышленного производства в январе–мае 2021 года по сравнению с январем–маем 2020 года составил 106,3%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе–мае 2021 года составил 27,1 млрд. рублей и по сравнению с уровнем января–мая 2020 года увеличился на 1,6% (годом ранее наблюдалось снижение на 2%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 24,7 млрд. рублей (на 1,1% больше).
- Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2021 года составил 0,8 млрд. рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–маем 2020 года на 3,9%.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2021 года составил 89,4 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2020 года на 7,3%.
- По виду деятельности "строительство" в январе–мае 2021 года объем работ составил 58,6 млрд. рублей, индекс физического объема к январю–маю 2020 года – 81,6%.
- Оборот оптовой торговли в январе–мае 2021 года составил 263,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 13,6% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2021 года, соответственно, 54,6 млрд. рублей (на 18,0% больше).

- В январе–мае 2021 года индекс потребительских цен составил в Ленинградской области 100,7%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2021 года по сравнению с апрелем 2021 года составил 102,0%, с декабрем 2020 года – 103,8%.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2021 года, составила 52561 рубль. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2021 года составила 100,4% к уровню марта 2021 года и 106,2% – к уровню апреля 2020 года.
- В апреле 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 395 тыс. человек. В структуре работающих 96,3% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 1,8% и по договорам гражданско-правового характера – 1,9% от общего числа работающих.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 мая 2021 года составила 1898,7 тыс. человек (в том числе городское – 1278,5 тыс. человек, сельское – 620,2 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 6,0 тыс. человек или на 0,3%.

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

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

Торговая недвижимость⁸

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

Летом торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить прошлогодние показатели или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, очевидно, ещё более ухудшил ситуацию. По мнению экспертов, восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии.

⁸ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_malls.pdf



Рисунок 11. Объем предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге

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

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

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

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



Рисунок 12. Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга

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

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

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



Рисунок 13. Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга

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

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

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

В ноябре-декабре 2020 г. введены два крупных торговых объекта: ТРК «Спутник» (реконструкция здания кинотеатра «Спутник») на ул. Бабушкина, д. 40А: 59,5 тыс. кв.м, из них 25 тыс. отведены непосредственно под торговлю; КДЦ «Green Park» на ул. Ростовская, д. 20 (Шушары, Славянка): 23,7 тыс. кв.м.

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

Тенденции и ожидания рынка торговой недвижимости

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

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

Офисная недвижимость⁹

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

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

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



⁹ https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2020/4Q/2020.04_1_office.pdf

Рисунок 14. Объем предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге

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

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

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

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

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



Рисунок 15. Динамика заполняемости бизнес-центров Санкт-Петербурга

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

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

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета 2020 г. Причём цены сразу же скользнули вниз к новому равновесному уровню. К концу году это снижение почти прекратилось. Уровень цен на

рынке встроенных офисных помещений составляет 106,7-111,7 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 720-820 руб./кв.м в мес.



Рисунок 16. Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга

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

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

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

Новых офисных объектов введено не было.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Монблан" (Б. Самсониевский, 4-6; класс А; 8,9 тыс. кв.м)	октябрь	"Норд Вуд"	Аукцион РАД: 593,4 млн руб. (ок. 66,7 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Трейс" (Б. Самсониевский, 42; класс В; 1,56 тыс. кв.м)	ноябрь	частный инвестор	Экспертная оценка: 125-135 млн руб. (ок. 80-85 тыс. руб./кв.м)
Здание офисного назначения (ул. Марата, 92; класс В; 2,56 тыс. кв.м)	ноябрь	девелопер	Экспертная оценка: 200-230 млн руб. (ок. 80-90 тыс. руб./кв.м)
Помещение офисного назначения в памятнике регионального значения "Дом Г.И. Гансена" (М. Коношенная ул., 16/26; класс А, 5,2 тыс. кв.м)	ноябрь	"Первый" (А. Ракшин)	800 млн руб. (153,8 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Самсониевский" (Б. Самсониевский пр., 32; класс В; 41,6 тыс. кв.м)	ноябрь	"Статус"	1,04 млрд руб. (25 тыс. руб./кв.м)
2,5 тыс. кв.м в офисном здании (особняк Серебряковой, наб. Кутузова, 22 / Гагаринская ул., 2; класс В; 3,2 тыс. кв.м)	ноябрь	"Европейский университет в Санкт-Петербурге"	Аукцион РАД: 250 млн руб. (100 тыс. руб./кв.м)
Комплекс зданий фабрики "Свечок" (Б. Пушкарская ул., 10; 15 тыс. кв.м) под ОДЗ	декабрь	"Тим Капитал"	Экспертная оценка: 600-675 млн руб. (40-45 тыс. руб./кв.м)
Бизнес-центр (Галерная ул., 20; класс С; 11,6 тыс. кв.м) с возможной реконструкцией под апартаменты	декабрь	"Еврострой"	Экспертная оценка: 1 млрд руб. (ок. 86 тыс. руб./кв.м)
Здание (Коношенная пл., 2; 7,5 тыс. кв.м, участок – 3,37 тыс. кв.м); объект культурного наследия в разрушенном состоянии	декабрь	"Ланселот"	Аукцион: 1,15 млрд руб. (153,3 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
3 тыс. кв.м в БЦ "Leader Tower" (пл. Конституции, 3, к. 2; класс А; 49 тыс. кв.м)	октябрь	"НИПИГАЗ"	Ставки на объекте: 1000-1900 руб./кв.м в мес.
0,8 тыс. кв.м в БЦ "Механобр" (22-я линия В.О., 3, к. 10; класс В; 30 тыс. кв.м)	декабрь	"Hosser Telecom Solutions"	Ставки на объекте: от 1200 руб./кв.м в мес.
0,52 тыс. кв.м в БЦ "Премьер Лига" (Линковский пр., 22б, с. 1, класс В; 18 тыс. кв.м)	декабрь	"Югория"	Ставки на объекте: 1350-1500 руб./кв.м в мес.

Рисунок 17. Крупные сделки на рынке офисной недвижимости в 4 квартале 2020 г.

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

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

Тенденции и ожидания рынка офисной недвижимости

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

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

Восстановление рынка офисной недвижимости ожидается не ранее 2022 г.

Стрит-ритейл и помещения свободного назначения¹⁰

По данным JLL, по итогам 3 квартала 2020 года на основных торговых улицах Санкт-Петербурга вакантно 12,9% помещений, что является максимальным показателем за последние 6 лет. Предыдущее рекордное значение было зафиксировано летом, тогда

¹⁰ По данным https://www.dp.ru/a/2020/10/05/Antirekord_obnovljon, https://www.dp.ru/a/2020/09/23/Biznes_shagovoj_dostupnos

пустовало 11,6% объектов формата стрит-ритейл. При этом на Невском проспекте доля свободных помещений составляет 14,9%.

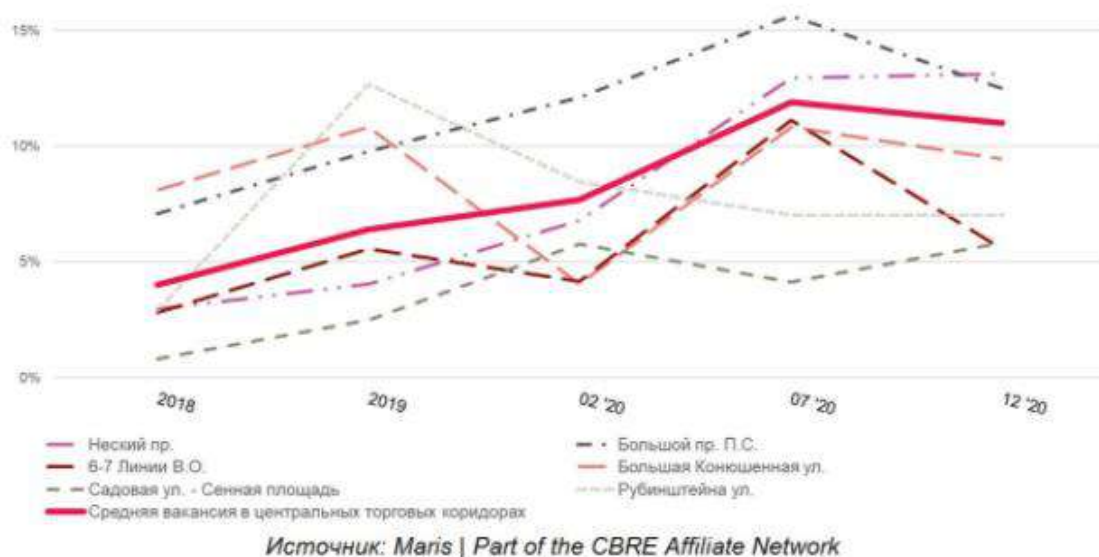


Рисунок 18. Динамика объема вакантных площадей основных торговых коридоров Санкт-Петербурга¹¹

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

В случае введения новых ограничений и режима самоизоляции эксперты рынка предполагают, что волна закрытий коснётся общепита и специфического стрит-ритейла. Продуктовые магазины и аптеки выживут, а жизнеспособность остальных точек находится под большим вопросом.

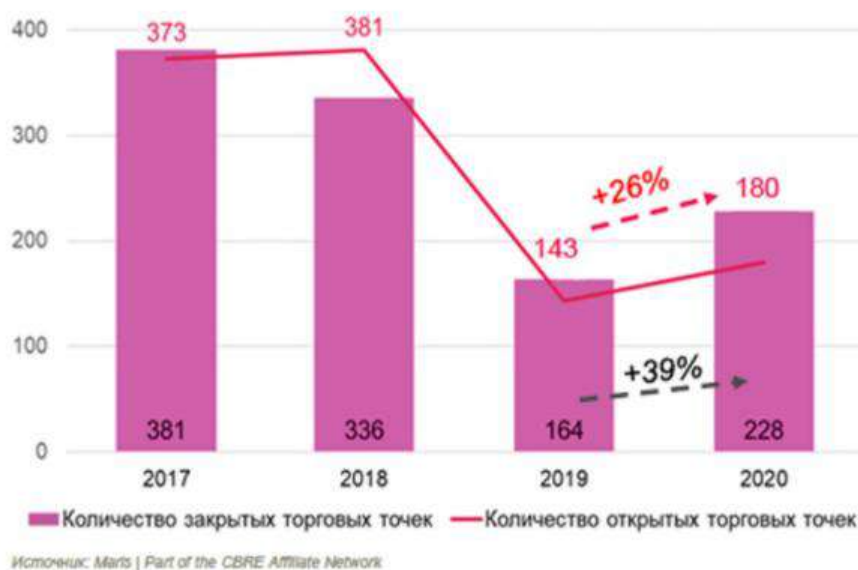


Рисунок 19. Баланс рынка стрит-ритейла. Основные торговые коридоры¹²

¹¹ https://spb.arendator.ru/articles/173352-sankt-peterburg_pervye_itogi_pandemii_na_rynke_strit-ritejla/

¹² https://spb.arendator.ru/articles/173352-sankt-peterburg_pervye_itogi_pandemii_na_rynke_strit-ritejla/

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

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

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

Стрит-ритейл в жилых комплексах в спальных районах

Встроенные коммерческие помещения сегодня являются неотъемлемой частью многих возводимых жилых комплексов — особенно в проектах квартальной застройки и комплексного освоения территорий. Именно там в пределах шаговой доступности наличие продуктового магазина, кабинета врача общей практики и предприятий сферы услуг особенно востребовано жителями.

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

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

Одним из следствий пандемии стало заметное развитие онлайн-сервисов, поэтому сегодня особенно перспективными выглядят площади до 50–80 кв. м, которые подойдут под пункты выдачи интернет-магазинов. Стоит отметить, что во встроенно-

пристроенных помещениях могут располагаться также и социальные объекты, что особенно актуально для активно развивающихся молодых районов. Например, в декабре 2020 г. на Заречной улице в «Северной долине» было открыто педиатрическое отделение детской городской поликлиники. Оно разместилось в трехэтажном помещении общей площадью около 700 кв. м, к отделению будет прикреплено до 10 тыс. человек. При этом в «Северной долине» будут построены и другие медицинские учреждения.

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

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

Во время пандемии не было зафиксировано падения спроса на помещения для бизнеса в жилых комплексах. Напротив, за 8 месяцев 2020 года объём продаж коммерческой недвижимости увеличился на 19% по сравнению с прошлым годом. Наибольшим спросом в это время пользовались помещения площадью 400–600 кв. м, рассчитанные на продуктовые магазины. Во время самоизоляции именно такая недвижимость принесла владельцам колоссальную прибыль. Особенно высокий доход получали инвесторы, которые заключили с арендаторами договоры, предполагающие получение процентов с оборота.

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

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

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

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

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

Поэтому многие застройщики предпочитают сами управлять построенными ими помещениями.

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

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

В рамках новой концепции потенциальным арендаторам предложили 29 помещений, расположенных на территории «Юнтолово» и 20-го квартала «Северной долины», площадью от 67 до 2500 кв. м. Это как встроенные помещения на первых этажах домов, так и отдельные трёхэтажные здания.

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

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

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

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

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

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

Таблица 6. Примеры предложений по продаже встроенных помещений

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Удельный показатель стоимости, руб. / кв. м	Источник информации
1	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Центральная, 10к1	91,6	10 076 000	110 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/250591113/
2	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, Ньюпiter жилой комплекс	133,4	14 007 000	105 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/256453669/
3	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ш. Красносельское, 6	96,0	10 560 000	110 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/244579994/
4	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Красносельское шоссе, д. 6	95,2	10 472 000	110 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_95.2_m_1917613023
5	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ш. Красносельское, 6	95,6	10 484 452	109 670	https://realty.yandex.ru/offer/4620359170786007657/?source=serp_offers_item
6	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Невская ул., 4	55,5	8 500 000	153 153	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_55.46_m_2182614125
7	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, Новоселье, Питерский проспект, 5	128,8	13 545 000	105 163	https://realty.yandex.ru/offer/4696552026570501671/?source=serp_offers_item
8	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Питерский пр-т, 1	1 600,0	240 000 000	150 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1600_m_2189830298
9	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Питерский пр-т, 7	116,0	12 000 000	103 448	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116_m_2168885300
10	Ленинградская область, Ломоносовский район п. Новоселье Красносельское шоссе	95,2	10 367 280	108 900	https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076
11	Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Красносельское шоссе, д. 6	79,60	8 756 000	110 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_79.6_m_1917629890
12	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Центральная ул., 10к1	91,60	10 076 000	110 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_91.6_m_2081748578

Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области находится в диапазоне от 103 448 до 153 153

руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.

Ценообразующие факторы

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

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

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

Таблица 7 Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость и арендную ставку помещений офисного, торгового и свободного назначения

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

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

Скидка на торг

По данным справочника оценщика недвижимости 2020г.¹³, скидка на торг для объектов свободного назначения при продаже находится в диапазоне 5,9 – 15,6%.

¹³ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Таблица 232

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

Рисунок 20. Значение скидки на торг

Операционные расходы

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

Основные составляющие операционных расходов для встроенных помещений:

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

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

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

Согласно статье Вольновой, размер платы за коммунальные услуги составляет 8% от арендной ставки¹⁴.

Выводы:

- Прирост торговых площадей по итогам четвертого квартала 2020 г. составил 83,2 тыс. кв.м.

¹⁴ В.А. Вольнова Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода

- Летом торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить прошлогодние показатели или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, очевидно, ещё более ухудшил ситуацию. По мнению экспертов, восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии.
- Среднегодовая заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90%. Посещаемость торговых центров упала на одну пятую по сравнению с началом года.
- В текущий момент всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку указанные ограничения полностью были сняты во второй половине сентября и вернулись, хоть и в меньшем объёме, в четвёртом квартале 2020 г. Заполняемость торговых центров практически перестала снижаться: арендаторов удалось удержать скидками и рассрочками.
- В декабре произошла одна сделка по продаже торговой недвижимости: частный инвестор купил ТРК «Silver Dream» на пр. Испытателей, д. 26, корп. 2 (1,6 тыс. кв.м). Экспертная оценка величины сделки: 135-150 млн. руб. (ок. 85-95 тыс. руб./кв.м).
- В четвертом квартале 2020 г. на рынке Санкт-Петербурга новых офисных объектов введено не было. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец четвертого квартала 2020 г. составляет ок. 3 802 тыс. кв.м.
- Чистое поглощение постепенно растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на существующих объектах.
- Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, с начала 2020 года он вырос почти на 40%. Более половины предложений приходятся на небольшие коворкинги (менее 500 кв.м).
- Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец года составляет до 85%, для класса В — 82%.
- Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (чуть меньше трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий (также около трети сделок).
- Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды.
- Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в четвёртом квартале 2020 г. состоялось рекордное число относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости за 2020 год: девять сделок. Самая значительная — продажа БЦ «Сампсониевский» на Б. Сампсониевском пр., д. 32 (класс В, 41,6 тыс. кв.м) за 1,04 млрд. руб. (ок. 25 тыс. руб./кв.м).
- По данным JLL, по итогам 3 квартала 2020 года на основных торговых улицах Санкт-Петербурга вакантно 12,9% помещений, что является максимальным показателем за последние 6 лет. При этом на Невском проспекте доля свободных помещений составляет 14,9%.

- Наиболее уязвимыми оказались помещения менее 100 кв. м (71% в общем объеме закрытий общепита). Всё дело в том, что именно в сегменте общественного питания ограничительные меры оказались длительными. Плюс к этому — отсутствие как внутреннего, так и внешнего туристического потока.
- Во время пандемии не было зафиксировано падения спроса на помещения для бизнеса в жилых комплексах. Напротив, за 8 месяцев 2020 года объем продаж коммерческой недвижимости увеличился на 19% по сравнению с прошлым годом. Наибольшим спросом в это время пользовались помещения площадью 400–600 кв. м, рассчитанные на продуктовые магазины.
- Наблюдается растущий интерес к коммерческой недвижимости и у частных инвесторов. Их доля в структуре спроса составляет 10–15%. Как правило, они выбирают помещения мелкой «нарезки» — от 25 до 50 кв. м, в дальнейшем их можно сдавать под небольшие магазины или пекарни. Но наиболее рентабельны площади 50–70 кв. м.
- В жилые комплексы, которые пока заселены не полностью, бизнес приходит неактивно. Поэтому некоторые застройщики для желающих открыть бизнес в только заселяющемся жилом комплексе или доме, оказывают поддержку в части всех необходимых согласований, а также предлагаем довольно продолжительные арендные каникулы.
- Эпидемия коронавируса также повлияла на магазины и услуги у дома, но весьма неравномерно. Далеко не все сегменты пострадали от карантина. В 2020 году действительно закрылось больше коммерческих объектов, чем в предыдущие годы. Наиболее пострадавшие сегменты: одежда и обувь (30% от всех закрывшихся), салоны красоты, общественное питание. Но ряд арендаторов чувствуют себя достаточно уверенно.
- Стоимость 1 кв. м. за помещения свободного назначения в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области находится в диапазоне от 103 448 до 153 153 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.
- По данным справочника оценщика недвижимости 2020г.¹⁵, скидка на торг для объектов свободного назначения при продаже находится в диапазоне 5,9 – 15,6%.

¹⁵ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

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

К первой группе принципов могут быть отнесены:

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

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

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

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

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

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

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

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

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

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

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

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку его справедливой 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, а также исходя из технических особенностей оцениваемых нежилых помещений, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объектов оценки следующие виды использования:

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

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

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

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

Юридическая правомочность.

Согласно предоставленным выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости назначение встроенных помещений - нежилые, 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 объекты недвижимости будет приносить доход при сдаче их в аренду. При этом основным условием будет то, что арендаторы будут нести все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемыми объектами, а арендодатель получает вознаграждение за пользование ими. 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 объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае объекты оценки располагаются на 1 этажах жилых домов ЖК «NEWПитер». Окружение объектов представлено жилой и общественно-деловой застройкой.

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная: остановки общественного транспорта расположены на удалении 50-160 м от объектов оценки; расстояние до ближайшей станции метрополитена г. Санкт-Петербург «Проспект Ветеранов» около 16 км. Интенсивность пешеходных потоков непосредственно возле Объектов – средняя, транспортных потоков – средняя. Интенсивность транспортных потоков по ближайшим крупным транспортным магистралям – Красносельское шоссе – высокая.

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

Учитывая перечисленные выше факторы, наиболее эффективное использование объектов будет использование их в качестве помещений свободного назначения, т. е. помещений необходимых для удовлетворения потребностей в социально-бытовых услугах и торговых объектах жителей жилого комплекса.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве помещений свободного назначения.

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

Помимо этого:

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

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

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

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

Вывод: в настоящем отчете не целесообразно применение доходного подхода к определению справедливой стоимости 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 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

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

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

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

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

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

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

Методы расчета

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

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

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов и их описание

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

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

В результате анализа наиболее эффективного использования объектов оценки Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве помещений свободного назначения. Объекты оценки представляют помещения площадью от 81,7 кв. м до 133,4 кв. м. Исходя из данных фактов Оценщик в качестве аналогов подбирал помещения площадью от 80 до 150 кв.м, без отделки и с частичной отделкой, расположенные на первых этажах жилых домов гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области.

Согласно Справочнику Лейфера Л.А.¹⁶ на рынке выделяются следующие группы нежилых помещений офисно-торгового назначения в зависимости от площади: до 50 кв. м, от 50 до 100 кв. м, от 100 до 250 кв. м, от 250 до 500 кв. м и т.д. Таким образом, объекты оценки можно разделить на две ценовые группы в зависимости от общей площади:

- Помещения свободного назначения площадью от 50 до 100 кв. м (объект оценки №1);
- Помещения свободного назначения площадью от 100 до 250 кв. м (объекты оценки №№ 2-6).

Расчет стоимости каждой из групп объектов оценки был произведен на основе единых подобранных аналогов. Однако, учитывая ограниченность предложения на рынке на дату оценки, расчет каждой из групп объектов оценки был произведен на основе единых подобранных аналогов

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

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

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

Таблица 8. Описание объектов оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки №1	Объект оценки №2-6	Объекты-аналоги				
			№1	№2	№3	№4	№5
Источник информации			https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116_m_2168885300	https://spb.cian.ru/sale/commercial/250591113/	https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076	https://realty.yandex.ru/offer/4620359170786007657/?source=serp_offers_item	https://realty.yandex.ru/offer/4038422921865266630/?source=serp_offers_item
Контактная информация			+7 906 226-94-00	+7 981 334-86-61	+7 965 786-88-54	+7 905 277-73-66	+7 905 226-99-42
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 3	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 3, Питерский д. 5	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Питерский пр-т, 7	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Центральная, 10к1	Ленинградская область Ломоносовский район п. Новоселье Красносельское шоссе, 6	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ш. Красносельское, 6	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, Адмиралтейская улица, 3
Район	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский	Ломоносовский
Краткая характеристика местоположения	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки	Новый район массовой многоэтажной жилой застройки
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м	50-100	100-250	116,00	91,60	95,20	95,60	118,30
Состояние	без отделки	без отделки	частичная отделка	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Этаж	1	1	1	1	1	1	1
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерно-техническое обеспечение	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Стоимость по объявлению			12 000 000	10 076 000	10 367 280	10 484 452	12 421 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м			103 448	110 000	108 900	109 670	104 996

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.¹⁷

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

Рисунок 21. Скидка та торг

Оценщик принял значение скидки на торг на уровне максимального значения для объектов свободного назначения недвижимости равное 15,6%, что обусловлено низким спросом на коммерческую недвижимость в связи со сложной экономической ситуацией, вызванной пандемией COVID-19.

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 9. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		103 448	110 000	108 900	109 670	104 996
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Изменение в %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		103 448	110 000	108 900	109 670	104 996
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м		103 448	110 000	108 900	109 670	104 996

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

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-15,6%	-15,6%	-15,6%	-15,6%	-15,6%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		87 310	92 840	91 912	92 561	88 616
Дата предложения	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		87 310	92 840	91 912	92 561	88 616
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м	1 группа корректировок	87 310	92 840	91 912	92 561	88 616

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

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

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

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

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

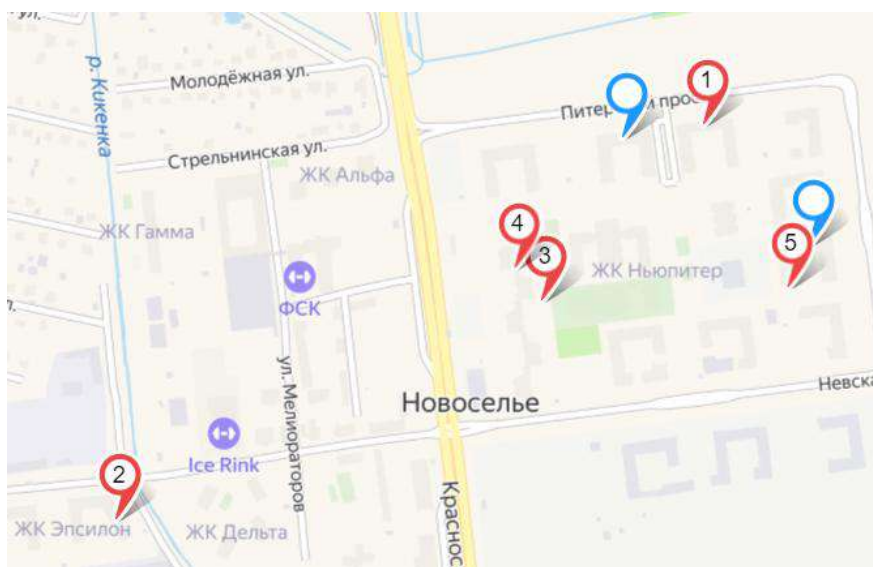


Рисунок 22. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте

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

Таблица 11

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Рисунок 23. Корректировка на «местоположение»

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в жилых домах в гп. Новоселье Ломоносовского района Ленинградской области на расстоянии не более 2 км от КАД Санкт-Петербурга и, соответственно, по приведенной выше классификации относятся к населенным пунктам в ближайшей окрестности областного центра. Таким образом, Оценщик не проводил корректировку по фактору «местоположение», т.к. объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

Корректировка по фактору «общая площадь»

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

Расчет корректировки по фактору «общая площадь» проводился по данным справочника Лейфера Л.А.¹⁹.

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

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

Таблица 141

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,14	1,27	1,40	1,52	1,62	1,74
	50-100	0,87	1,00	1,11	1,22	1,33	1,41	1,52
	100-250	0,79	0,90	1,00	1,10	1,20	1,27	1,37
	250-500	0,72	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,25
	500-1000	0,66	0,75	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14
	1000-1500	0,62	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07
	1500-3000	0,57	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00
	>3000	0,55	0,64	0,71	0,77	0,84	0,90	1,00

Рисунок 24. Корректировка на «общую площадь»

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

Проведение корректировки представлено в итоговых таблицах.

Корректировка по фактору «состояние»

Одним из важных ценообразующих факторов является состояние внутренней отделки помещения, так как при покупке/аренде объекта в хорошем состоянии, с качественным ремонтом и отделкой, собственник/арендатор может начать его эксплуатацию сразу. В противном случае сначала требуются дополнительные расходы на приведение объекта в состояние, пригодное для эксплуатации, и соответственно расходуется дополнительное время и финансовые средства.

Корректировка проведена данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRielt.ru" по состоянию на 01.07.2021 г.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,18	1,10

Рисунок 25. Корректирующие коэффициенты по фактору «Состояние»²⁰

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

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

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2528-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Для объекта-аналога №1 коэффициент был рассчитан как средневзвешенное значение между «Без отделки» и «Отличное» согласно площадям и составил 0,96 ($=44/116*1,07+72/116*0,89$).

Определение стоимости

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

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \quad (3)^{21}$$

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:

²¹ www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 10. Проведение корректировок и расчет стоимости за 1 кв. м для объекта оценки №1

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 3	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Питерский пр-т, 7	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Центральная, 10к1	Ленинградская область, Ломоносовский район п. Новоселье Красносельское шоссе, 6	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ш. Красносельское, 6	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, Адмиралтейская улица, 3
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Присвоенный коэффициент	0,80	0,80	0,80	0,8	0,8	0,8
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	без отделки	частичная отделка	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Присвоенный коэффициент	0,89	0,96	0,89	0,89	0,89	0,89
Изменение, %		-7,3%	0,0%	0%	0%	0%
Этаж	1	1	1	1	1	1
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1	1	1
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1	1	1
Изменение в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м	50-100	116,00	91,60	95,2	95,60	118,30
Изменение в %		11,00%	0,00%	0%	0%	11%
Общая корректировка (2 группа)		3,7%	0,0%	0,0%	0,0%	11,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	90 548	92 840	91 912	92 561	98 364
Абсол валовая коррекция (ABK)		18,3%	0,0%	0,0%	0,0%	11,0%
1/(1+ABK)		0,85	1,00	1,00	1,00	0,90
Весовые коэффициенты		0,18	0,21	0,21	0,21	0,19
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м для Объекта оценки №1						93 226

Таблица 11. Проведение корректировок и расчет стоимости за 1 кв. м для Объектов оценки №№ 2-6

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
Адрес	Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 3, Питерский проспект, д.5	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Питерский пр-т, 7	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Центральная, 10к1	Ленинградская область Ломоносовский район п. Новоселье Красносельское шоссе, 6	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ш. Красносельское, 6	Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, Адмиралтейская улица, 3
Характеристика местоположения по Лейферу	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Присвоенный коэффициент	0,80	0,80	0,80	0,8	0,8	0,8
Изменение в %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	без отделки	частичная отделка	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Присвоенный коэффициент	0,89	0,96	0,89	0,89	0,89	0,89
Изменение, %	-7,3%	0,0%	0,0%	0%	0%	0%
Этаж	1	1	1	1	1	1
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1	1	1
Изменение в %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1	1	1
Изменение в %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м,	100-250	116,00	91,60	95,20	95,60	118,30
Изменение в %	0,0%	0,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группа)		-7,3%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м,	2 группа корректировок	80 944	83 556	82 720	83 305	88 616
Абсол валовая коррекция (ABK)		7,3%	10,0%	10,0%	10,0%	0,0%
1/(1+ABK)		0,9320	0,9091	0,9091	0,9091	1,0000
Весовые коэффициенты		0,20	0,20	0,20	0,20	0,21
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м для Объектов оценки №2-7						83 908

Таким образом, стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

Таблица 12. Стоимость объектов оценки, полученная сравнительным подходом

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость объектов, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Нежилое помещение 1-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2628, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 81,7 кв.м; 1 этаж	81,7	7 616 570
2	Нежилое помещение 7-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2631, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 133,4 кв.м, 1 этаж	133,4	11 193 280
3	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2632, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 129 кв.м, 1 этаж	129	10 824 087
4	Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж	118,1	9 909 493
5	Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж	118,4	9 934 665
6	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:855 расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский проспект, дом 5, площадь 114,3 кв.м, 1 этаж	114,3	9 590 644

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

Таблица 13. Результаты расчетов различными подходами

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Нежилое помещение 1-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2628, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 81,7 кв.м; 1 этаж	Не применялся	7 616 570	Не применялся
2	Нежилое помещение 7-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2631, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 133,4 кв.м, 1 этаж	Не применялся	11 193 280	Не применялся
3	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2632, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 129 кв.м, 1 этаж	Не применялся	10 824 087	Не применялся
4	Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж	Не применялся	9 909 493	Не применялся
5	Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж	Не применялся	9 934 665	Не применялся
6	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:855 расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский проспект, дом 5, площадь 114,3 кв.м, 1 этаж	Не применялся	9 590 644	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, справедливая стоимость Объектов на дату оценки составляет:

Таблица 14. Согласование результатов оценки

№ п/п	Объект оценки	Сравнительный подход, руб.	Согласованная стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение 1-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2628, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 81,7 кв.м; 1 этаж	7 616 570	7 616 570	7 617 000
2	Нежилое помещение 7-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2631, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 133,4 кв.м, 1 этаж	11 193 280	11 193 280	11 193 000
3	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2632, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 129 кв.м, 1 этаж	10 824 087	10 824 087	10 824 000
4	Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж	9 909 493	9 909 493	9 909 000
5	Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж	9 934 665	9 934 665	9 935 000
6	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:855 расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский проспект, дом 5, площадь 114,3 кв.м, 1 этаж	9 590 644	9 590 644	9 591 000

Справедливая стоимость нежилых помещений в количестве 6 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 1-Н, 7-Н, 10-Н, 11-Н, 19-Н; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, помещение № 10-Н, по состоянию на 05 августа 2021 года составляет:

59 069 000,00

(Пятьдесят девять миллионов шестьдесят девять тысяч рублей), в том числе

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение 1-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2628, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 81,7 кв.м; 1 этаж	81,7	7 617 000
2	Нежилое помещение 7-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2631, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 133,4 кв.м, 1 этаж	133,4	11 193 000
3	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2632, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 129 кв.м, 1 этаж	129	10 824 000
4	Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж	118,1	9 909 000
5	Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж	118,4	9 935 000
6	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:855 расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский проспект, дом 5, площадь 114,3 кв.м, 1 этаж	114,3	9 591 000

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 нежилых помещений в количестве 6 штук, расположенных по адресам: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., 3, помещения №№ 1-Н, 7-Н, 10-Н, 11-Н, 19-Н; Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский пр., д. 5, помещение № 10-Н, по состоянию на 05 августа 2021 года составляет:

59 069 000,00

(пятьдесят девять миллионов шестьдесят девять тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	Объекты оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение 1-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2628, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 81,7 кв.м; 1 этаж	81,7	7 617 000
2	Нежилое помещение 7-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2631, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 133,4 кв.м, 1 этаж	133,4	11 193 000
3	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2632, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 129 кв.м, 1 этаж	129	10 824 000
4	Нежилое помещение 11-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2633, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,1 кв.м, 1 этаж	118,1	9 909 000
5	Нежилое помещение 19-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:2635, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 3, площадь 118,4 кв.м, 1 этаж	118,4	9 935 000
6	Нежилое помещение 10-Н, с кадастровым номером: 47:14:0504001:855, расположенное по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский проспект, дом 5, площадь 114,3 кв.м, 1 этаж	114,3	9 591 000

Оценщик
ООО «РосЭкспертОценка»



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

Генеральный директор
ООО «РосЭкспертОценка»




Ширяева О.В.


Алексашин С.С.

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

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

Литература по оценке

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

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ О ПОДОБРАННЫХ АНАЛОГАХ

Аналоги для сравнительного подхода для объектов оценки

Объект-аналог № 1


→ ↻ 🏠 📄 https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116_m_2168885300

Санкт-Петербург · ... · Купить · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 116 м²

✓ 12 000 000 ₽

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 16 июля в 23:03



8 906 226-94-00


Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частное лицо
Компания
На Авито с января 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Olga

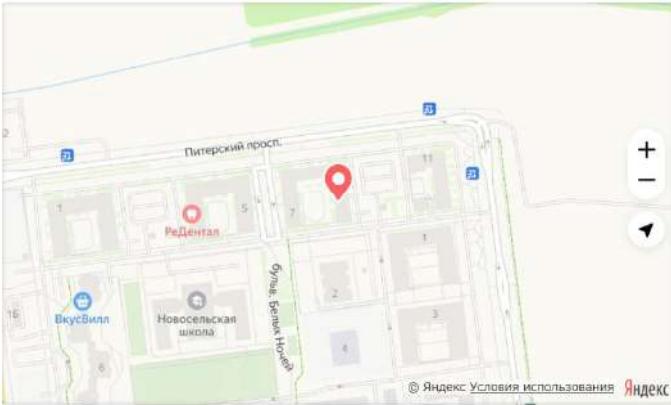
№ 2168885300, 📞 1057 (+12)



Площади: 116 м²

✓ 12 000 000 ₽

Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Аннинское городское поселение, городской пос. Новоселье, Питерский пр-т, 7 [Скрыть карту](#)



8 906 226-94-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Частное лицо
Компания
На Авито с января 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Olga

№ 2168885300, 📞 1057 (+12)

Прямая продажа, документы готовы. Вход с Питерского проспекта. Часть помещения с отдельным входом 44 кв. м. сдана под магазин (договор аренды до 30.12.2021) Часть помещения 72 кв. м. с отдельным входом и окнами во двор может быть интересна под небольшую клинику, салон красоты, учебные классы.


Объект-аналог № 2

https://spb.cian.ru/sale/commercial/250591113/

Свободное назначение, 91,6 м²

в ЖК «Эпсилон», Дом 10к1, сдан
Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Центральная, 10к1 [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



14 фото

91,6 м²
Площадь

1 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

10 076 000 ₽ [↓](#)
110 000 ₽ за м²


ID 68149746
+7 981 334-86-61

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



Этаж в здании ЖК
Коммерческое помещение общей площадью 164,16 м², расположенное на 7 этаже 11-этажного здания в ЖК «Дом на Лабораторном 23а». Офис от 180 000 р. за м².
+7 (812) 983 24 24
Застройщик ООО «Дом на Лабораторном 23а». Проектная декларация на наш дом.рф

РЕКЛАМА



Бизнес-Центр «Сенатор»
Вид на Гостиный Двор и Belmont Grand Hotel Europe, напротив метро, комбинированные планировки. Оборудованные рабочие места готовы к использованию.
+7 (812) 332-30-00

https://spb.cian.ru/sale/commercial/250591113/

Фотографии (14) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Пожалуйста, объявление](#)

Продается коммерческое помещение в квартале "Эпсилон", 91,6 м², 1-й этаж, отдельный вход, высота потолков 5,74 м., выделенные электрические мощности 13 кв., панорамное остекление.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Еще: кондитерская, пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, выставки, цветы, фрукты, кальчатая, аптека, продукты, общепит, ресторан, коммерция, антикафе, алкомаркет, арендный бизнес.

10 076 000 ₽ [↓](#)
110 000 ₽ за м²

ID 68149746
+7 981 334-86-61

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

https://spb.cian.ru/sale/commercial/250591113/

Фотографии (14) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Пожалуйста, объявление](#)

Условия сделки

Цена	10 076 000 ₽	Налог	НДС включен:
Ставка	110 000 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	5,74 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Под чистовую отделку
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	13

в ЖК «Эпсилон», Дом 10к1, сдан
Ленинградская область, Ломоносовский район, Новоселье поселок, ул. Центральная, 10к1

10 076 000 ₽ [↓](#)
110 000 ₽ за м²


ID 68149746
+7 981 334-86-61

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



Этаж в здании ЖК
Коммерческое помещение общей площадью 164,16 м², расположенное на 7 этаже 11-этажного здания в ЖК «Дом на Лабораторном 23а». Офис от 180 000 р. за м².
+7 (812) 983 24 24
Застройщик ООО «Дом на Лабораторном 23а». Проектная декларация на наш дом.рф

РЕКЛАМА

Бизнес-Центр «Сенатор»

https://spb.cian.ru/sale/commercial/250591113/

Фотографии (14) **Описание** [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Пожалуйста, объявление](#)

ЖК «Эпсилон»

Год постройки	2020	Девелопер	УК Новоселье
Общая площадь	91,6 м²	Статус участка	В собственности

10 076 000 ₽ [↓](#)
110 000 ₽ за м²


ID 68149746
+7 981 334-86-61

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



Этаж в здании ЖК
Коммерческое помещение общей площадью 164,16 м², расположенное на 7 этаже 11-этажного здания в ЖК «Дом на Лабораторном 23а». Офис от 180 000 р. за м².
+7 (812) 983 24 24
Застройщик ООО «Дом на Лабораторном 23а». Проектная декларация на наш дом.рф

Объект-аналог № 3

https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076

Объявления → Ленинградская область → Недвижимость в Новосоле → Нежилые помещения → Помещения свободного назначения (ПСН) →

результаты поиска

Помещение, 95,2 м², Красносельское шоссе


Цена продажи: **10 367 280 Р**
108 900 Р/м²
руб дол евро

+7 (965) 786-88-54
агентство
info@td-nevsky.ru

вчера
97 просмотров
пожаловаться

★ В избранное
📄 В сравнение

на карте • Ленинградская область • Ломоносовский район • п. Новосоле • Красносельское шоссе



RealtyMag.ru

Коллекция

- ID Kirova (Аллея Кудрякова)
от 3 716 000 руб
Показать
- Авилон SKY (Авилон С...)
от 3 419 531 руб
Показать
- Ясно, Ясно
от 3 051 453 руб
Показать
- Авилон ZALIVE (Авилон...)
от 4 763 952 руб
Показать
- Морская набережная, 56...
от 5 185 920 руб
Показать
- Экспид
от 3 483 000 руб
Показать

https://www.realtymag.ru/commercial/prodazha/24265485#photo0411668555076

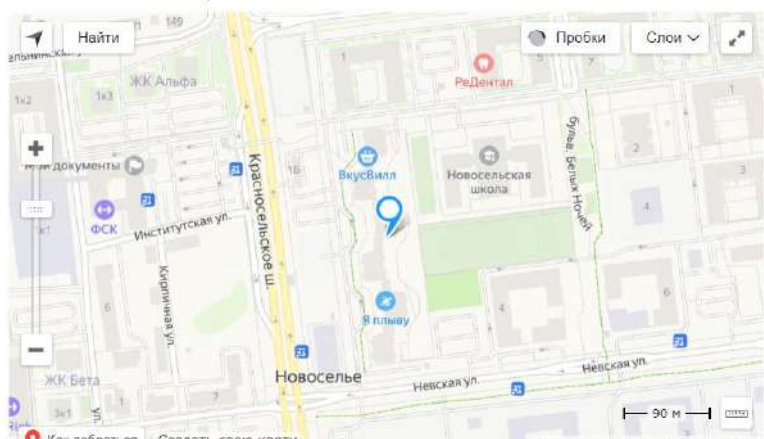
Описание от продавца
Объект коммерческой недвижимости: Универсальное помещение, общей площадью 95,2 кв.м., этаж 1 (всего этажей в доме: 12), жилой комплекс «New Питер», срок сдачи: Сдан

Помещение на продажу

Назначение	помещения свободного назначения (ПСН)	Площадь	95,2 м²
Этаж	1	Высота потолков	2,6 м

Здание
Этажность: 12

Расположение на карте



Красносельское ш. • Институтская ул. • Кирпичная ул. • Новосоле • Невская ул. • Бухарь Бетхем Новой

Коллекция

- пос. Новосоле, прода...
24 000 000 руб.
Показать
- Санкт-Петербург, про...
10 800 000 руб.
Показать
- Санкт-Петербург, про...
100 373 000 руб.
Показать
- Санкт-Петербург, про...
3 490 000 руб.
Показать
- Санкт-Петербург, про...
25 000 000 руб.
Показать
- Санкт-Петербург, про...
2 800 000 руб.
Показать

циан

Согласно интервью уточнен адрес объекта-аналога: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новосоле, Красносельское шоссе, д. 6.

Объект-аналог № 4

https://realty.yandex.ru/offer/4620359170786007657/?source=serp_offers_item

Помещение свободного назначения, 95,6 м²

городской посёлок Новоселье, Красносельское шоссе, 6

Ленинский проспект, 43 мин.
 Проспект Ветеранов, 44 мин.
 Автово, 44 мин.
 Кировский завод, 48 мин.

5 октября 2020 г. (обновлено 3 часа назад) 208

В избранное

 Пожаловаться

10 484 452 ₽

[Следить за ценой](#)

109 670 ₽ за м²

+7 (905) 227-73-66

ГСН ТД Невский
Агентство

Описание

95,6 м² — общая площадь	2,6 м — высота потолков
1 этаж из 12	2018 год постройки

«New Питер» Отделка — требуется ремонт

Комментарий продавца

Объект коммерческой недвижимости: Универсальное помещение, общей площадью 95.6 кв.м., этаж 1 (всего этажей в доме: 12), жилой комплекс «NewПитер», срок сдачи: Сдан

10 484 452 ₽

95,6 м², помещение свободного назначения

+7 (905) 227-73-66

ГСН ТД Невский
Агентство

ГАЗПРОМБАНК

Объект-аналог № 5

Помещение свободного назначения, 118,3 м²

городской посёлок Новоселье, Адмиралтейская улица, 3

Проспект Ветеранов, 44 мин.
Ленинский проспект, 44 мин.
Автово, 44 мин.
Кировский завод, 54 мин.

9 июня (обновлено 4 часа назад) 60

В избранное

12 421 000 ₽

Следить за ценой

104 996 ₽ за м²

+7 (905) 226-99-42

Наталья Николаевна
Агентство «Юникорн»

Описание

118,3 м ² — общая площадь	1 этаж из 6.	2019 год постройки
1 комната	3 м — высота потолков	

«New Питер» Тип здания — кирпичное

Комментарий продавца

id 986338. О проекте. Жилой квартал NEWПИТЕР – новый микрорайон, строящийся на юго-западной границе города и области. Он вплотную примыкает к Красносельскому району Санкт-Петербурга, формально относясь к пос. Новоселье муниципального образования Аннинское сельское поселение (Ломоносовский район ЛО). Отличная транспортная доступность, близость Финского залива и рекреационных достопримечательностей Стрельны, Петергофа и Ораниенбаума, экологическая привлекательность и развитая инфраструктура — все это делает жилой квартал NEWПИТЕР одним из самых привлекательных мест для проживания. Жители квартала NEWПИТЕР уже сейчас могут воспользоваться услугами фитнес-центра и юношеского спортивного клуба, расположенных в Новоселье. Введен в эксплуатацию ледовый дворец, в планах местных властей строительство экстрим-парка. Если хочется насладиться природой, рядом с кварталом находятся Шунгеровский лесопарк и лесопитомник, Гореловское озеро, в нескольких минутах ходьбы — реки Черная и Дудергофка. Планы. Удобная, б...

12 421 000 ₽

118,3 м², помещение свободного назначения

+7 (905) 226-99-42

Наталья Николаевна
Агентство «Юникорн»

Ипотека на покупку жилья с оформленным правом собственности у застройщика и в строящихся жилых домах у юр.

Согласно интервью отделка объекта-аналога не производилась, состояние «без отделки»

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

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





СОГАЗ

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0621 PL 000008

страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

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

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом.2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 30101810100000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847349822.
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексашин Сергей Степанович - Ширяева Ольга Валерьевна.
4	Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховые случаи	5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).
6	Срок действия Договора страхования	С «05» июня 2021 года и действует по «04» июня 2022 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов рублей 00 копеек).
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек) по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	17 000,00 (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек), страховая премия уплачена полностью 17.05.2020г., п/п 57.

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

Павлов А.Н./
Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
«19» мая 2021 г.





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Ширяева Ольга Валерьевна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 543405052876

(инн)

включен в реестр членов РОО:

28 января 2020 года, регистрационный № 010461

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0003282 *



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, строение 1, кв./оф. 271
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. 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» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, 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 исполнявшим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ширяева Ольга Валерьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
 (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 № 0925 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «01» июня 2021 г. по «31» мая 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 3 000 000,00 (три миллиона рублей 00 копеек).
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия по настоящему Договору – 1 630,00 (одна тысяча шестьсот тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «16» июня 2021 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не 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 09.05.2019 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. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:	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 являлся 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 (публикация) 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. Списание страховой Премии 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 – shiryaeva@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, заверенных

Электронная подпись СПАО «ИНГОССТРАХ»
Факт подписания документа подтверждается наличием
СПАО «ИНГОССТРАХ»
г. Москва, УЛИЦА ПЯТНИЦКАЯ, ДОМ 12, СТ. 2,
01/06/2021 14:55:42

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.

16.1. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

подпись и наименование: форма 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:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
9 февраля 2021г.							
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2628							
Номер кадастрового квартала: 47:14:0504001							
Дата присвоения кадастрового номера: 29.11.2019							
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют							
Местоположение: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пг. Новосоле, Адмиралтейская ул., д.3, пом.1-Н							
Площадь: 81.7							
Назначение: Нежилое помещение							
Наименование: данные отсутствуют							
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-этаж № 1							
Вид жилого помещения: данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб. 219934.77							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 47:14:0504001:2484							
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: Суровцева Наталья Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Доход", ИНН: 7826685368							

полное наименование должности	полное наименование должности
Гос. регистрация	Васильева С.М.
	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2628			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЫ-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, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:14:0504001:2628-47/055/2021-1 09.02.2021 14:08:07
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062K-2017 Акт приема-передачи от 01.10.2019
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроеными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп1/Пв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/018/2018-26 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.02.2021 14:08:07	
	номер государственной регистрации:	47:14:0504001:2628-47/055/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2021 по 01.08.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЫ", ИНН: 7826685368	



полное наименование должности: ЮС. РЕГИСТРАТОР	полном. М.П.
ВАСИЛЬЕВА ИРИНА	ВАСИЛЬЕВА ИРИНА, фамилия

Лист 3

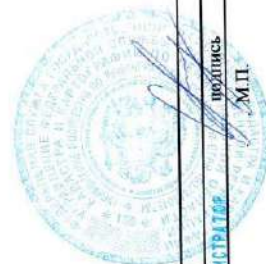
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2628			
основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 23.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015</p> <p>Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015</p> <p>Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 07.09.2020</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062K-2017</p> <p>Акт приема-передачи от 01.10.2019</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со ветрогенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп1/№7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/018/2018-26</p>		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	ПОС. РЕГИСТРАТОР	подпись	РАСИПЕВ С.М.
		М.П.	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2628			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	Гос. регистратор	подпись	инициалы, фамилия
		<i>Владимир С. Н.</i>	
		М.П.	

Раздел 5 Лист 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			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2628			
Номер этажа (этажей): 1			
Масштаб 1			
полное наименование должности		Гос. регистрация	подпись
		ВАСИЛЬЕВ С.М.	инициалы, фамилия

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

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:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2631			
Номер кадастрового квартала: 47:14:0504001			
Дата присвоения кадастрового номера: 29.11.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Англинское городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 7-Н:			
Площадь: 133.4			
Назначение: Нежилое помещение			
Назначение: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 359110.13			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 47:14:0504001:2484			
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 земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "иступающие"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Суровцева Наталья Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Доходь", ИНН: 7826685368			

полное наименование должности:

Гос. регистратор

подпись

инициалы, фамилия

ВАСИЛЬЕВА С.М.

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2631			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, - 47:14:0504001:2631-47/055/2021-1 09.02.2021 12:22:05
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017 Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп4/Нв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/018/2018-37
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Акт приема-передачи от 01.10.2019 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
5.1	вид:	09.02.2021 12:22:05	
	дата государственной регистрации:	47:14:0504001:2631-47/055/2021-2	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 09.02.2021 по 01.08.2029	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИНН: 7826685368	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



полное наименование должности	Гос. РЕГИСТРАТОР	подпись	инициалы, фамилия
		<i>В.С.Иванов</i>	И.И.Иванов
		М.П.	

Лист 3			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2631			
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 23.10.2014 Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 07.09.2020 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-РУ47511103-062К-2017 Акт приема-передачи от 01.10.2019 Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп4/Нв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/018/2018-37		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	ГСС. РЕГИСТРАТОР	подпись	инициалы, фамилия
		<i>Васильев С. М.</i>	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2631			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

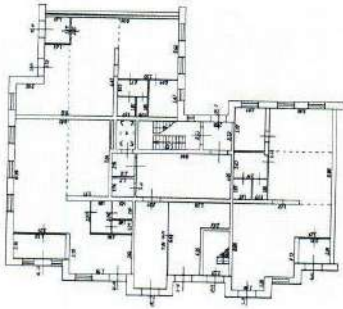



полное наименование должности	Гос. РЕГИСТРАТОР	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	------------------	---------	-------------------

Раздел 5
Лист 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					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5		
9 февраля 2021г.					
Катастровый номер: 47:14:0504001:2631					
Номер этажа (этажей): 1					
 <p style="margin-top: 10px;">Масштаб 1:200</p> <p>Символы обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лифт - лестничная клетка - стены, перегородки - сантехнические приборы - мебель - окна, двери и другие 					
 Подпись: _____ Гос. регистрация Полное наименование должности: _____ Инициалы, фамилия: ВАСИЛЬЕВА С.М.					
Масштаб 1					

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

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:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2632			
Номер кадастрового квартала: 47:14:0504001			
Дата присвоения кадастрового номера: 29.11.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, пг.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 10-Н:			
Площадь: 129			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 347265.42			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 47:14:0504001:2484			
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: Суровцева Наталья Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Доходь", ИНН: 7826685368			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
И.О. РЕГИСТРАТОР		

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 февраля 2021г.			
Кадастровый номер:		47:14:0504001:2632	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЫ-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, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:14-05/04001:2632-47/055/2021-1 10.02.2021 15:04:40
3	Документы-основания	3.1	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроеными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп5/Ив7, номер государственной регистрации: 47:14-05/04001:49-47/018/2018-45
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-РУ47511103-062К-2017 Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		10.02.2021 15:04:40
	номер государственной регистрации:		47:14-05/04001:2632-47/055/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.02.2021 по 01.08.2029
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Доход", ИНН: 7826685368, ОГРН: 1027810309328

полное наименование должности	ГОС. РЕГИСТРАТОР	полный	инициалы, фамилия
МП			

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2632			
основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 09.04.2015</p> <p>Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 17.12.2015</p> <p>Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 07.09.2020</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп 5/Нв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/018/2018-45</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-РУ47511103-062К-2017</p> <p>Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019</p>		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Гос. РЕГИСТРАТОР		

М.П.

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14-05/04001:2632			
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Гос. Регистратор	<i>[Signature]</i>	М.П.

Раздел 5 Лист 5

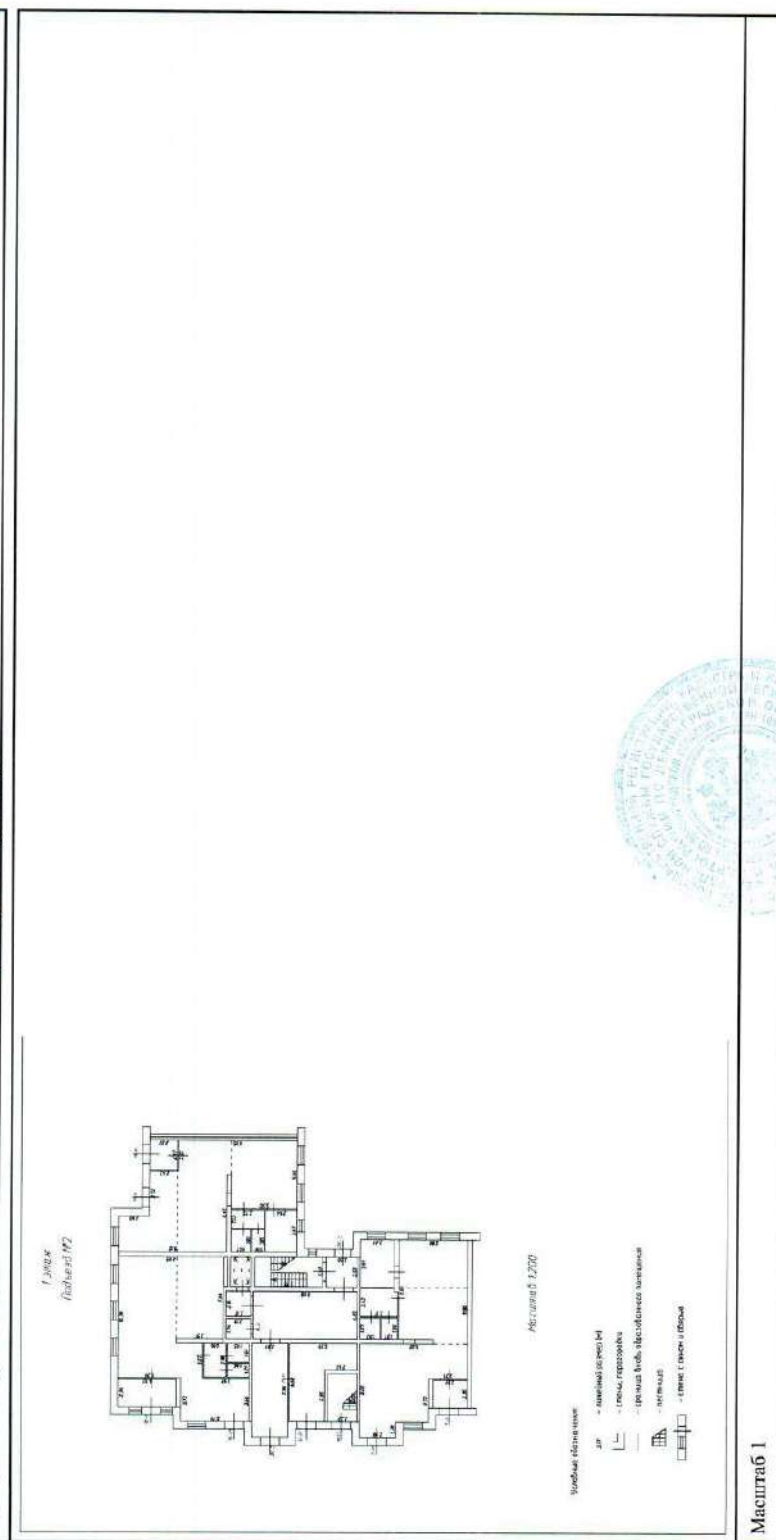
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2632		Номер этажа (этажей): 1	

10 февраля 2021г.

Кадастровый номер: 47:14:0504001:2632



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области
полное наименование органа регистрации права

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:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Раздел 1 Лист 1				
Помещение				
вид объекта недвижимости				
47:14:0504001:2633				
9 февраля 2021г.				
Кадастровый номер:				
47:14:0504001				
Номер кадастрового квартала:				
29.11.2019				
Дата присвоения кадастрового номера:				
данные отсутствуют				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				
Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское				
Местоположение:				
городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 11-Н:				
118.1				
Площадь:				
Нежилое помещение				
Назначение:				
данные отсутствуют				
Наименование:				
Этаж № 1				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место				
данные отсутствуют				
Вид жилого помещения:				
317922.84				
Кадастровая стоимость, руб.				
47:14:0504001:2484				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				
данные отсутствуют				
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:				
Суровцева Наталья Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Доходь", ИНН: 782.6685368				

полное наименование должности	полное наименование	подпись	инициалы, фамилия
100. РЕГИСТРАТОР	ВАСИЛЕНКО С.М.		М.И.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2633			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:14:0504001:2633-47/05/2021-1 09.02.2021 13:51:15
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062K-2017 Акт приема-передачи от 01.10.2019
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление	
5.1	вид:	09.02.2021 13:51:15	
	дата государственной регистрации:	47:14:0504001:2633-47/05/2021-2	
	номер государственной регистрации:	Срок действия с 09.02.2021 по 01.08.2029	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ", ИНН: 7826685368	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		



полное наименование должности	РОС. РЕГИСТРАТОР	подпись	инициалы, фамилия
			Васильев И.

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2633			
основание государственной регистрации:	<p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ -Рентная недвижимость" от 23.10.2014</p> <p>Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ -Рентная недвижимость" от 09.04.2015</p> <p>Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ -Рентная недвижимость" от 17.12.2015</p> <p>Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ -Рентная недвижимость" от 07.09.2020</p> <p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062K-2017</p> <p>Акт приема-передачи от 01.10.2019</p> <p>Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроеными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-впб/Нв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/018/2018-36</p>		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		



полное наименование должности	ИСС. РЕГИСТРАТОР	подпись	ВАСИЛЬЕВА С.М.
		инициалы, фамилия	

Лист 4

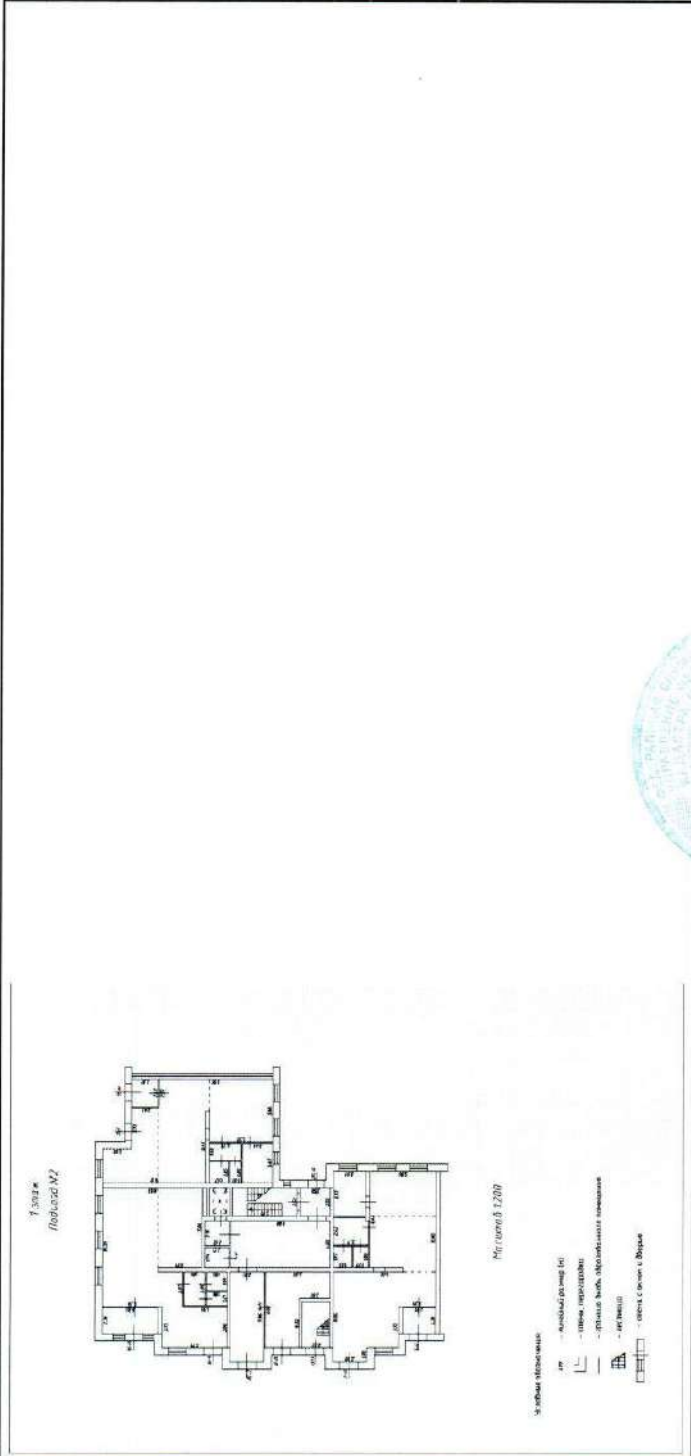
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2633			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правомогущая и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



полное наименование должности	ИОС. РЕГИСТРАТОР	подпись	Васильев С. М.	инициалы, фамилия
		М.П.		

Раздел 5 Лист 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			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
9 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2633		Номер этажа (этажей): 1	
 <p>Т. 301.1 ж Подъезд М2</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения: - Жилой дом (ж. д.) - Лифт, лестничная клетка - Станция метро, подземный переход - ЛК (лифт) - Объект с функцией В.З.Р.С.</p>			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСЬ	
ГОС. РЕГИСТРАТОР		М.П.	
		Инициалы, фамилия	

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

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2635			
Номер кадастрового квартала: 47:14:0504001			
Дата присвоения кадастрового номера: 29.11.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп.Новоселье, Адмиралтейская ул., д.3, пом. 19-Н.			
Площадь: 118,4			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 318730,43			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 47:14:0504001:2484			
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: Суровцева Наталья Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Дрохоль", ИНН: 7826685368			

полное наименование должности	полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
Гос. регистратор		М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
10 февраля 2021г.				
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2635				
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 47:14:0504001:2635-47/055/2021-1 10.02.2021 14:18:49	
3	Документы-основания	3.1	Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-нп/8/Нв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001:49-47/018/2018-38 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062К-2017 Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019 данные отсутствуют	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			



полное наименование должности	Рос. Регистратор	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 февраля 2021 г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2635			
5.1	Вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	10.02.2021 14:18:49	
	номер государственной регистрации:	47:14:0504001:2635-47/055/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.02.2021 по 01.08.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Доход", ИНН: 7826685368, ОГРН: 1027810309328	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 23.10.2014	
		Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015	
		Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015	
		Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 07.09.2020	
		Договор участия в долевом строительстве многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 22.05.2018 № 22/05-вп8/Нв7, номер государственной регистрации: 47:14:0504001-49-47/018/2018-38	
		Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 26.09.2019 № 47-RU47511103-062K-2017	
		Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) от 01.10.2019	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



полное наименование должности	Гос. РЕГИСТРАТОР	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14:0504001:2635			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правапривязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Гос. РЕГИСТРАТОР		

М.П.

Раздел 5 Лист 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			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
10 февраля 2021г.			
Кадастровый номер: 47:14-05/04001:2635		Номер этажа (этажей): 1	

1 этаж
Подъезд №4

Масштаб 1:200

Легенда:

- граница участка (и)
- граница территории (и)
- граница здания, определяющая местоположение
- граница
- граница с соседним участком

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ГОС. РЕГИСТРАТОР	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 28.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:14:0504001:855
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 114, 3 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье, Питерский просп., д.5, пом.10-11
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 47-47/018-47/018/006/2016-7423/1 от 28.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5//Нв2; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5//Нв2 от 01.06.2016; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №47-RU47511301-282-2014, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2016
номер государственной регистрации:	47-47/018-47/018/006/2016-7423/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.10.2016 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	не определено
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 23.10.2014; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015; Договор участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5//Нв2;

	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №47-RU47511301-282-2014, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5/Нв2 от 01.06.2016
--	--

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-РЕНТА"
Рентная недвижимость

Государственный регистратор _____ (подпись, МП)

Генетемудт Л. Н. _____ (фамилия, имя, отчество)

Пронумеровано, прошито
и скреплено печатью 186
(*сво радуниме лист*)

лист 88

Генеральный директор
ООО "РосЭкспертОценка"

Алексашин С.С.

