

ОТЧЕТ № 8 от 28 января 2022 года

Об оценке справедливой стоимости встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 26 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У.»

ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ –

Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2022

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

www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 26 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 297,298,299, ФСО №7 - Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года. Мной не проводилась, как часть этой работы, юридическая, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в представленном документе. На основании полученной информации, анализа рынка паркингов г. Санкт-Петербурга, консультаций со специалистами рынка и на основании выполненных расчетов Оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 26 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1 по состоянию на 28 января 2022 года составляет:

39 300 000,00

(Тридцать девять миллионов трехста тысяч) рублей, в том числе

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

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

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РосЭкспертОценка»:

С.С. Алексашин

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы	6
2. Задание на оценку	8
3. Применяемые стандарты оценки	11
3.1. Применяемые стандарты	11
3.2. Вид определяемой стоимости	11
4. Принятые при проведении оценки Объектов оценки допущения	13
4.1. Основные допущения	13
4.2. Особые допущения	14
5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике	16
5.1. Сведения о Заказчике оценки	16
5.2. Сведения об Оценщике и исполнителе	16
5.3. Сведения о независимости	17
6. Общая информация	19
6.1. Основание для проведения оценки	19
6.2. Цель оценки	19
6.3. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	19
6.4. Дата оценки и дата осмотра	19
6.5. Дата составления и порядковый номер отчета	19
6.6. Период определения стоимости	19
6.7. Оцениваемые права, данные о собственнике (правообладателе) объекты оценки	19
6.8. Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	24
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	32
8.3. Балансовая стоимость объектов оценки	41
8.4. Информация о текущем использовании Объектов оценки	41
8.5. Позиционирование объектов оценки	42
8.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	42
9. Анализ рынка Объектов оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость	43
9.1. Макроэкономическая ситуация в России	43
9.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	48
9.3. Обзор рынка паркингов Санкт-Петербурга	51
10. Основные принципы оценки	57
11. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	59
12. Выбор подходов к оценке	61

13. Определение справедливой стоимости объектов оценки	64
13.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом.....	64
13.2. Согласование результатов расчетов справедливой стоимости объектов оценки.	73
14. Заявление о соответствии	76
15. Список использованной литературы	79
16. Приложения	80
16.1. Приложение 1. Информация о подобранных аналогах	80
16.2. Приложение 2. Документы Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	84
16.3. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком	92

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором на проведение оценки № 06/УК от 01 сентября 2014 года специалистом ООО «РосЭкспертОценка» выполнен расчет справедливой стоимости встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 26 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	149-ММ		78:07:0003152:2764	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	15,9	Не применялся	1 614 240	Не применялся
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	19,1	Не применялся	1 939 118	Не применялся
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	14,3	Не применялся	1 451 800	Не применялся
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	14,3	Не применялся	1 451 800	Не применялся
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
9	270-ММ		78:07:0003152:2885	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
10	277-ММ		78:07:0003152:2892	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
11	278-ММ		78:07:0003152:2893	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
12	287-ММ		78:07:0003152:2902	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
13	292-ММ		78:07:0003152:2907	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
14	298-ММ		78:07:0003152:2913	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
15	299-ММ		78:07:0003152:2914	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
16	311-ММ		78:07:0003152:2926	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
17	316-ММ		78:07:0003152:2931	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
18	322-ММ		78:07:0003152:2937	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
19	323-ММ		78:07:0003152:2938	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
20	329-ММ		78:07:0003152:2944	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
21	331-ММ		78:07:0003152:2946	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
22	332-ММ		78:07:0003152:2947	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
23	333-ММ		78:07:0003152:2948	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
24	356-ММ		78:07:0003152:2971	14,3	Не применялся	1 451 800	Не применялся
25	357-ММ		78:07:0003152:2972	14,3	Не применялся	1 451 800	Не применялся
26	380-ММ		78:07:0003152:2995	14,3	Не применялся	1 451 800	Не применялся

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 26 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1 по состоянию на 28 января 2022 года составляет:

39 300 000,00

(Тридцать девять миллионов триста тысяч) рублей, в том числе

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	149-ММ		78:07:0003152:2764	Подвал (1 уровень)	14,8	1 500 000
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	Подвал (2 уровень)	15,9	1 610 000
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	Подвал (2 уровень)	19,1	1 940 000
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
9	270-ММ		78:07:0003152:2885	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
10	277-ММ		78:07:0003152:2892	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
11	278-ММ		78:07:0003152:2893	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
12	287-ММ		78:07:0003152:2902	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
13	292-ММ		78:07:0003152:2907	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
14	298-ММ		78:07:0003152:2913	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
15	299-ММ		78:07:0003152:2914	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
16	311-ММ		78:07:0003152:2926	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
17	316-ММ		78:07:0003152:2931	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
18	322-ММ		78:07:0003152:2937	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
19	323-ММ		78:07:0003152:2938	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
20	329-ММ		78:07:0003152:2944	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
21	331-ММ		78:07:0003152:2946	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
22	332-ММ		78:07:0003152:2947	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
23	333-ММ		78:07:0003152:2948	Подвал (2 уровень)	14,8	1 500 000
24	356-ММ		78:07:0003152:2971	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
25	357-ММ		78:07:0003152:2972	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000
26	380-ММ		78:07:0003152:2995	Подвал (2 уровень)	14,3	1 450 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

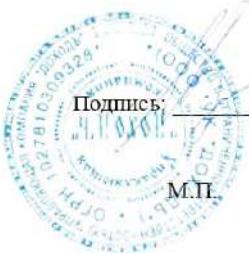
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 28.01.2022

Объекты оценки	1. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.8, машино-место 149-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2764;
	2. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 15.9, машино-место 204-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2819;
	3. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 19.1, машино-место 206-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2821;
	4. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.3, машино-место 212-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2827;
	5. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.3, машино-место 213-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2828;
	6. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.8, машино-место 221-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2836;
	7. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.8, машино-место 228-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2843;
	8. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.8, машино-место 245-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2860;
	9. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.8, машино-место 270-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2885;
	10. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.8, машино-место 277-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2892;
	11. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.8, машино-место 278-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2893;
	12. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.8, машино-место 287-ММ, кадастровый номер: 78:07:0003152:2902;
	13. Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, площадь 14.8, машино-место 292-

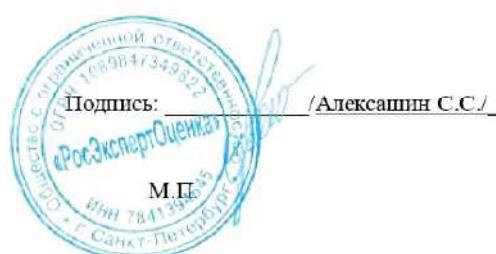
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объектов оценки, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	По состоянию на 28.01.2022 года
Срок проведения оценки	С 28.01.2022 по 28.01.2022 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.</p> <p>2. Предполагается, что характеристики объектов оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>3. Ни одна из частей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.</p> <p>4. Отчет может быть использован только в указанных в нем целях и задачах. Оценщик не несет ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего Отчета.</p> <p>5. В Отчете Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</p> <p>6. В Отчете может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</p>

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



Подпись: _____ /Бородатова М.В./

М.В.



Подпись: _____ /Алексашин С.С./

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

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

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

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

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

1. Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.
2. При формировании данных допущений организации не идентифицируются конкретные участники рынка. Организация идентифицирует общие характеристики, которые отличают участников рынка, принимая во внимание факторы, специфичные для всего перечисленного ниже:
 - актива или обязательства;
 - основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства;
 - участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.
 - цена.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.
4. Предполагается, что характеристики объектов оценки, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объектов оценки, ни за необходимость выявления таких.
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 28 января 2022 г. по 27 июля 2022 г. включительно.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. На основании проведенного сравнительного анализа определений «Справедливой стоимости» по МСФО-13 и «Рыночной стоимости» по ФСО №2 (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от «20» мая 2015 г. № 298, введен в действие с 29 сентября 2015 года на основании опубликованного Приказа от 18 сентября 2015 года Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894), в определениях нет существенных расхождений.
2. Требования, предъявляемые к определению рыночной стоимости и справедливой стоимости в соответствии с ФСО и МСФО, не имеют значительных различий в подходах, методах определения и используемых для этого материалах, информации и 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 оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объектов производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное. Осмотр Объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). По данным Заказчика ограничения (обременения) в отношении оцениваемого имущества, кроме зафиксированных в предоставленных документах, отсутствуют. Задание на оценку не содержит указаний о наличие ограничений (обременений) в отношении оцениваемого

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

5. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.
6. Обременения объектов оценки в виде доверительного управления Оценщик не учитывал, так как целью и предполагаемым использованием результатов оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для целей переоценки объектов, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».
7. Осмотр объектов оценки не производился в связи с эпидемиологической обстановкой (пандемией COVID-19). Согласно данным Заказчика состояние оцениваемых машино-мест «нормальное» (стандартный ремонт от застройщика).
8. Объектами оценки являются 26 машино-мест (паркингов), реализация на рынке такого количества объектов единым объемом и в единые сроки, традиционно, предполагает, так называемую, скидку на «пул». Однако данные паркинги не предполагается реализовывать единым объемом. При реализации оцениваемых объектов собственник предполагает продажу паркингов по отдельности и в достаточные для рыночной реализации сроки экспозиции. На основании этого в рамках данной оценки скидка на «пул» не применялась.

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ

5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

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

ОГРН 1027810309328, дата государственной регистрации 11 декабря 2002 года, ИНН 7826685368, адрес местонахождения: 199178, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 43 к. 2 литера В, этаж 3 помещ. 62.

Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 07 сентября 2020 года в реестре за № 2880-3.

5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

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

Местонахождение оценщика:

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

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

Диплом серии ПП № 883815 от 01.06.2011 г.

– Номер квалификационного аттестата: 017311-1.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости.

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

– Номер квалификационного аттестата: 017310-3.

Дата выдачи: 21 июня 2019 г.

Окончание срока действия: 21 июня 2022 г.

Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса.

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

Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

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

Сведения о страховом полисе Оценщика:

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование» на сумму 300 000 рублей, договор № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-010461 от 10 декабря 2021 г., период страхования с 01 января 2022 г. по 30 июня 2023 г.

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

Сведения о трудовом договоре:

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертоценка».

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

Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Деятельность ООО «РосЭкспертоценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – АО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0621 PL 000008 от 05 июня 2021 года, период страхования: с 05.06.2021 г. по 04.06.2022 г.).

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

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

5.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сведения о независимости Оценщика

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

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

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

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

6. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение справедливой стоимости объектов оценки.

6.3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Переоценка объектов оценки, входящих в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – 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 – 28 января 2022 г.

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

Оценка величины справедливой стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

6.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 28 января 2022 г. Порядковый номер отчета № 8.

6.6. ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 28 января 2022 г. по 28 января 2022 г. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета (то есть с 28 января 2022 г. по 27 июля 2022 г. включительно).

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

В настоящем отчете оценивается право собственности на нежилые помещения.

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

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

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

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

Таблица 1. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

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

Таблица 2. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 6	Объект оценки № 7	Объект оценки № 8	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10
Объект права	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)
Номер машино-места	221-ММ	228-ММ	245-ММ	270-ММ	277-ММ
Площадь, кв. м	14,8	14,8	14,8	14,8	14,8
Кадастровый номер	78:07:0003152:2836	78:07:0003152:2843	78:07:0003152:2860	78:07:0003152:2885	78:07:0003152:2892
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1				
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев				
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.
Основание возникновения права	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ
Обременения (по данным предоставленных документов)	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.», ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.», ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.», ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.», ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.», ИНН 7826685368
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности



Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка»
Россия, 191181, г. Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7841394645 КПП 784101001, тел. (812) 642 83 71

Таблица 3. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Таблица 4. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Таблица 5. Описание зарегистрированных прав на объекты оценки

Показатель	Объект оценки № 23	Объект оценки № 24	Объект оценки № 25	Объект оценки № 26
Объект права	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)	Нежилое помещение (паркинг)
Номер машино-места	333-ММ	356-ММ	357-ММ	380-ММ
Площадь, кв. м	14,8	14,3	14,3	14,3
Кадастровый номер	78:07:0003152:2948	78:07:0003152:2971	78:07:0003152:2972	78:07:0003152:2995
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1			
Зарегистрированное право	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018 г.
Основание возникновения права	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ	Договор купли-продажи нежилых помещений (машино-мест) от 16.08.2018 г. №16/08-60ММ
Обременения (по данным предоставленных документов)	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	Доверительное управление с 23.10.2014 г. по 01.08.2029 г. в пользу ООО "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368
Оцениваемое право	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности	Право общей долевой собственности

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

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

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

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

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

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

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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

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

Осуществляется сбор и обработка:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

8.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

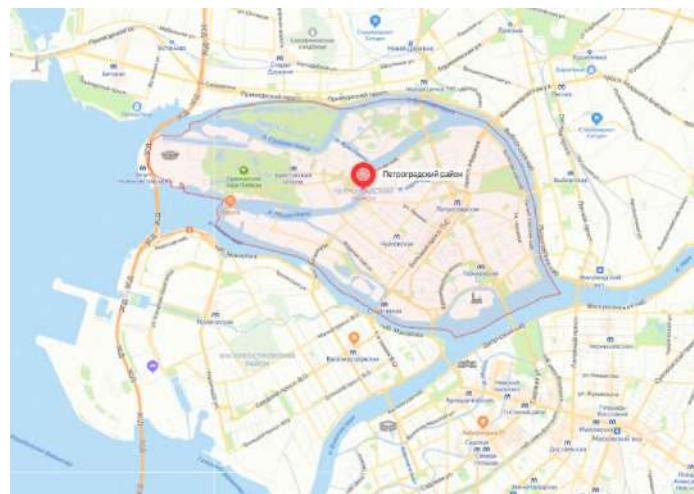


Рисунок 1 Схема Петроградского района Санкт-Петербурга

Общая информация

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

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

Транспорт

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

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

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

¹<http://petrostat.gks.ru/>

Экология

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

Экономика

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

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

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

Жилая недвижимость

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

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

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

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

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

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

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

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

Коммерческая недвижимость

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

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

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

Описание локального местоположения объектов оценки

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

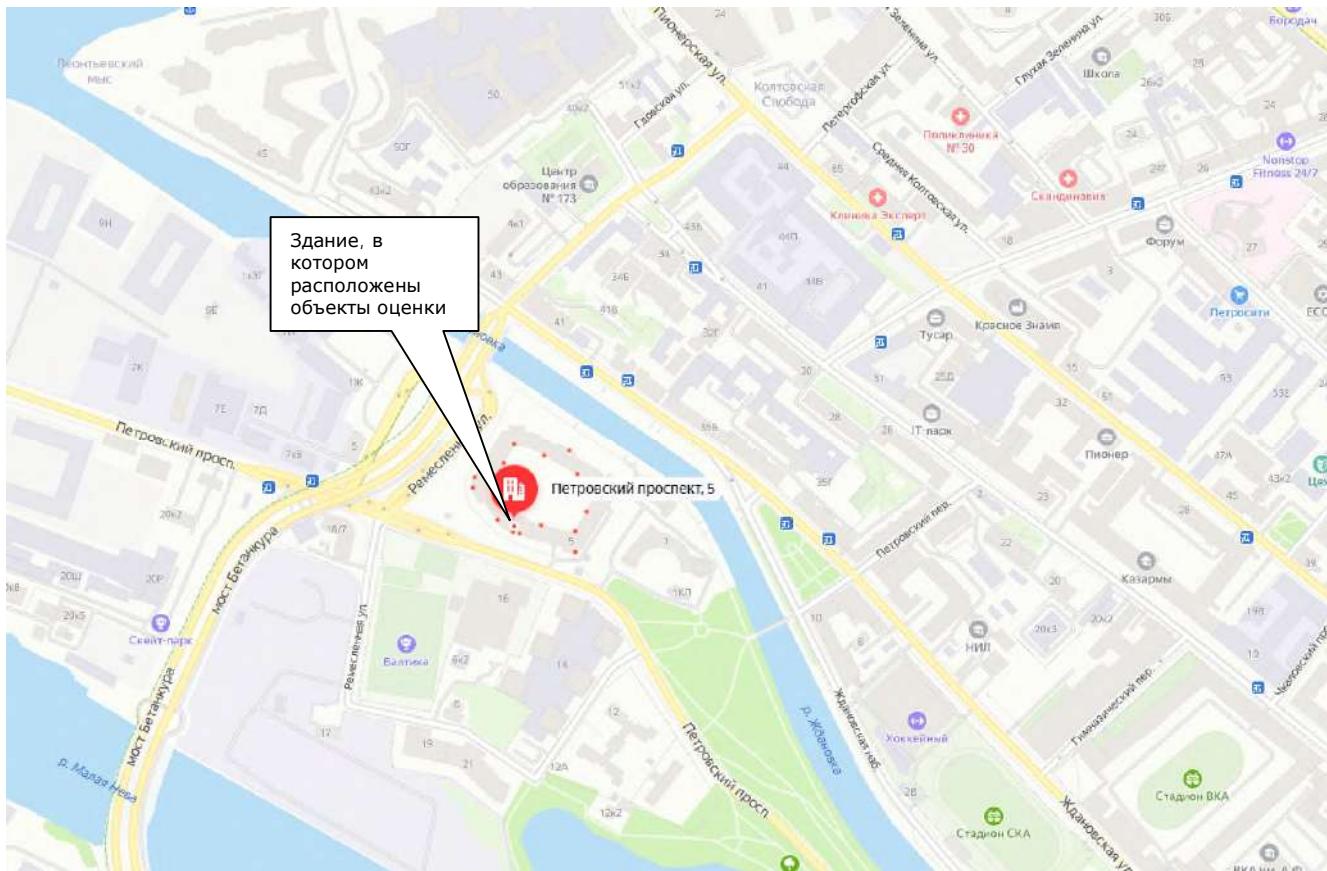


Рисунок 2 Схема расположения здания, в котором расположены объекты оценки

Дислокация оцениваемых объектов

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

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

Описание микрорайона

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

Транспортная доступность

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

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

Объекты расположены на крупной транспортной магистрали – Петровском проспекте.

Доступность объектов автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.

Условия подъезда

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

8.2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание здания, в котором расположены объекты оценки

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

Таблица 6. Описание здания

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

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

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

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

«Удовлетворительное»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеются 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.

 **Здание**
Дата обновления информации: 25.09.2020 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003152:2154
Дата присвоения кадастрового номера	12.02.2018

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1
Площадь, кв.м	75159.3
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	11-12
Количество подземных этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	2017

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3891902780.88
Дата определения	12.02.2018
Дата внесения	22.03.2019

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

Описание объектов оценки

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

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

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

Таблица7. Описание объектов оценки

№ п/ п	условны й №	Адрес	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв. м	Тип объекта	Назначение объекта	Состояние	Инженерно-техническое обеспечение
1	149-ММ	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	78:07:0003152:2764	Подвал (1 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	Подвал (2 уровень)	15,9	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	Подвал (2 уровень)	19,1	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	Подвал (2 уровень)	14,3	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	Подвал (2 уровень)	14,3	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
9	270-ММ		78:07:0003152:2885	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
10	277-ММ		78:07:0003152:2892	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
11	278-ММ		78:07:0003152:2893	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
12	287-ММ		78:07:0003152:2902	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
13	292-ММ		78:07:0003152:2907	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
14	298-ММ		78:07:0003152:2913	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
15	299-ММ		78:07:0003152:2914	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
16	311-ММ		78:07:0003152:2926	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
17	316-ММ		78:07:0003152:2931	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
18	322-ММ		78:07:0003152:2937	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
19	323-ММ		78:07:0003152:2938	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
20	329-ММ		78:07:0003152:2944	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
21	331-ММ		78:07:0003152:2946	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
22	332-ММ		78:07:0003152:2947	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
23	333-ММ		78:07:0003152:2948	Подвал (2 уровень)	14,8	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
24	356-ММ		78:07:0003152:2971	Подвал (2 уровень)	14,3	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
25	357-ММ		78:07:0003152:2972	Подвал (2 уровень)	14,3	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение
26	380-ММ		78:07:0003152:2995	Подвал (2 уровень)	14,3	Помещение	Нежилое	Нормальное	Электроснабжение, теплоснабжение

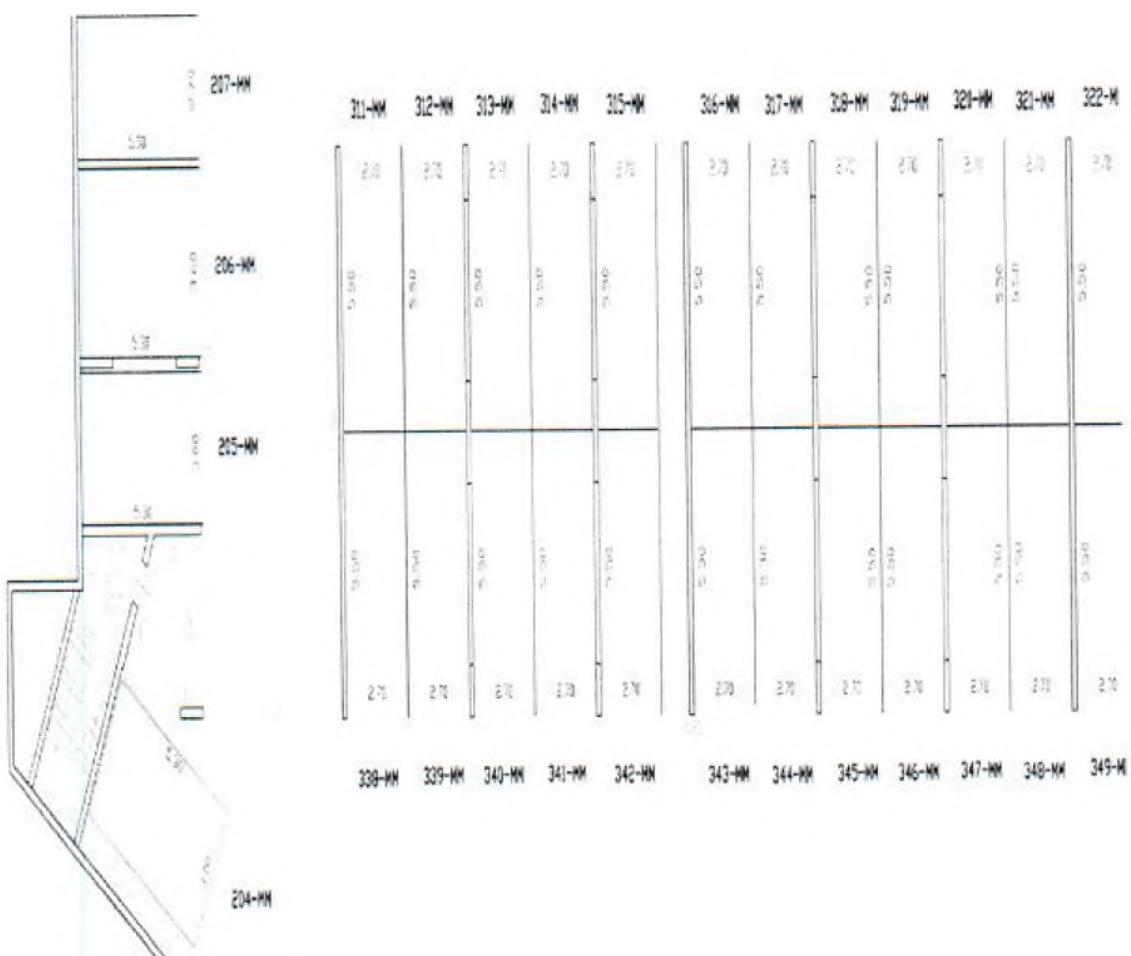


Рисунок 5. План объектов оценки №№ 2, 3, 16-18



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

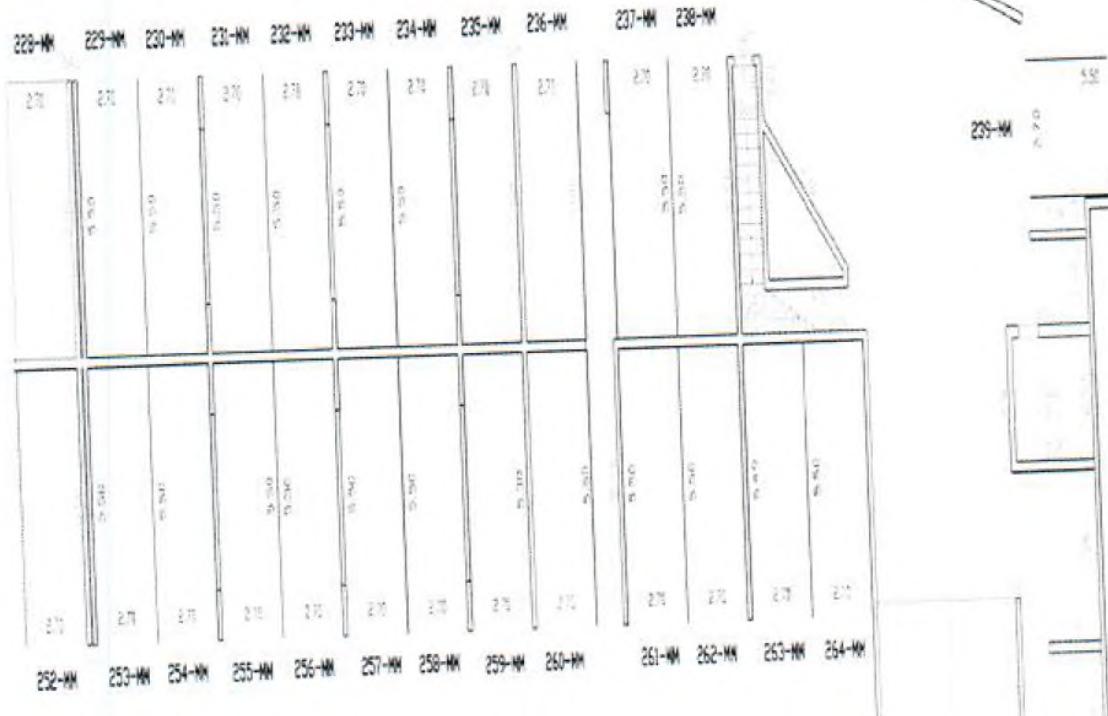


Рисунок 7. План объекта оценки № 7

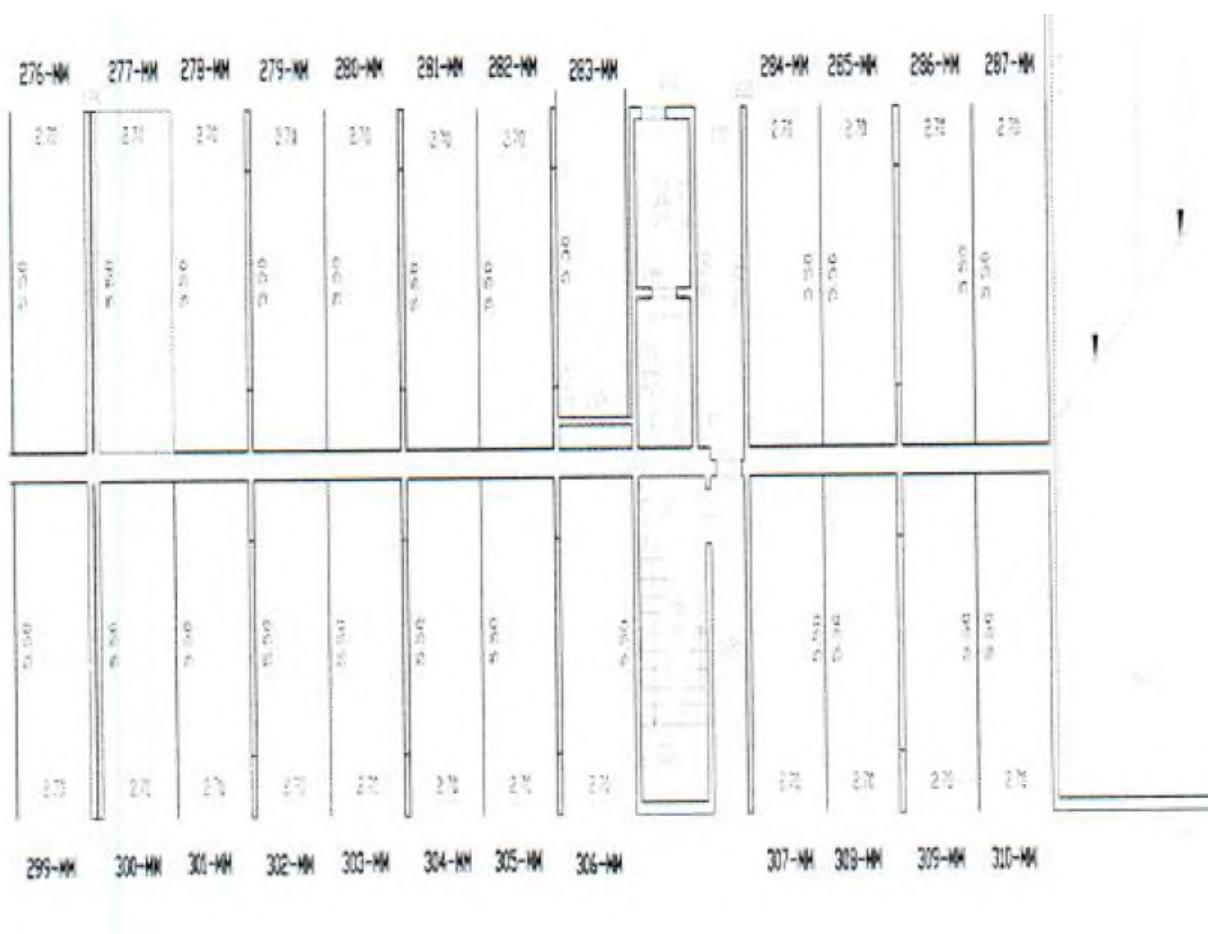


Рисунок 9. План объектов оценки №№ 10-12, 15



Рисунок 10. План объектов оценки №№ 19- 25

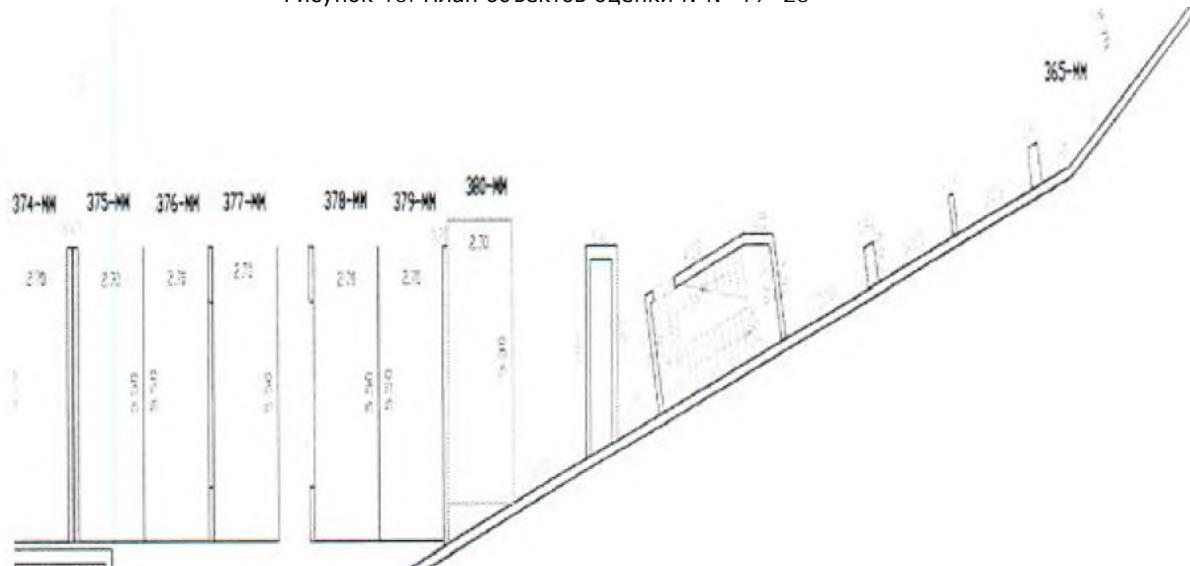


Рисунок 11. План объекта оценки № 26

8.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

8.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценки не используются.

8.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ.

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

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

Таблица 8. Основные показатели развития экономики за январь-октябрь 2021 г.

Показатель	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно	
			январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019	
Валовой внутренний продукт, млрд руб.	91 535,3	104,6	96,6	
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	13 504,0	107,6	96,9	
Реальные располагаемые денежные средства		104,1	96,5	
1) Предварительная оценка				
2) Оценка.				

Таблица 9. Основные показатели развития экономики

Показатель	Ноябрь 2021 г.	В % к		Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.	Справочно		Январь-ноябрь 2020 в % к январю-ноябрю 2019 г.
		ноябрю 2020 г.	Октябрю 2021 г.		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		107,1	97,7	106,4	98,8	97,2	97,1
Индекс промышленного производства		107,0	100,5	105,2	99,0	101,0	97,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	788,3	112,9	64,1	98,9	98,1	58,5	101,3
Ввод в действие жилых домов, млн. кв.м общей площади жилых помещений	9,1	96,6	93,2	125,4	119,5	128,7	102,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,1	105,8	97,6	105,7	98,2	97,5	94,8
в том числе железнодорожного транспорта	225,6	103,6	97,4	104,3	102,0	97,4	97,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3410,6	103,1	97,3	107,5	97,6	98,5	96,7
Объем платных услуг	957,1	114,9	99,2	118,1	88,4	99,4	84,6

Показатель	Ноябрь 2021 г.	В % к		Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.	Справочно		Январь-ноябрь 2020 в % к январю-ноябрю 2019 г.
		ноябрю 2020 г.	Октябрю 2021 г.		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	
населению, млрд рублей							
Индекс потребительских цен		108,4	101,0	106,5	104,4	100,7	103,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		129,2	102,7	124,1	102,4	101,0	96,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) млн человек	3,2	70,1	98,8	85,1	131,6	98,3	124,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	25,4	95,7	59,0	В 4,7 р.	90,3	В 3,2 р.

Таблица 3. Основные показатели развития экономики

Показатель	Октябрь 2021 г.	В % к		Январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.	Справочно		Январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.
		октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.	
Внешний оборот, млрд долларов США	73,4	145,3	103,1	138,0	83,0	98,0	83,4
в том числе: экспорт товаров	46,6	162,8	102,2	145,3	77,3	92,3	77,6
импорт товаров							
Среднемесячная начисленная заработканая плата работников организаций: Номинальная, рублей	54 649	108,8	99,7	109,2	104,5	100,2	105,6
реальная		100,6	98,6	102,7	100,5	99,8	102,4

Производство ВВП

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 106,4%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,3%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 788,3 млрд рублей, в январе-ноябре 2021 г. - 7263,7 млрд рублей

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2021 г. составил 1035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 9240,4 млрд рублей, или 105,5%.

Жилищное строительство. В ноябре 2021 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 39,3 тыс. жилых домов. Всего построено 115,8 тыс. новых квартир.

В январе-ноябре 2021 г. возведено 8,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 347,1 тыс. жилых домов. Всего построено 1030,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 46,0 млн кв. метров, или 56,3% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2021 года.

Транспорт

Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5203,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2417,2 млрд, автомобильного - 261,4 млрд, морского - 39,0 млрд, внутреннего водного - 63,6 млрд, воздушного - 8,2 млрд, трубопроводного - 2414,0 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2021 г. составил 403,0 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 97,2 млрд, автомобильного - 81,0 млрд, воздушного 224,3 млрд пасс.-километров.

Связь

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в январе-сентябре 2021 г. составил 1290,1 млрд рублей и по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. увеличился на 2,7% (в сопоставимых ценах).

Торговля

Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 3410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 35096,8 млрд рублей, или 107,5%.

В ноябре 2021 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в ноябре 2020 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В ноябре 2021 г. объемы продаж через Интернет по крупным и средним торговыми организациям увеличились по сравнению с октябрем 2021 г. на 1,2% (в сопоставимых ценах), с ноябрем 2020 г. - в 1,4 раза.

Доля онлайн-продаж в общем обороте розничной торговли этих организаций увеличилась до 9,2% против 6,7% в ноябре 2020 года. Лидерами стали интернет-магазины OZON, WILDBERRIES и Ситилинк (их доля в общем объеме интернет-продаж составила 45,9%). В структуре продаж этих интернет-магазинов преобладала мужская, женская и детская одежда (13,6%), компьютеры (6,5%), обувь (5,9%), бытовые электротовары (5,0%).

Оборот оптовой торговли в ноябре 2021 г. составил 10608,1 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 98003,6 млрд рублей, или 109,7%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,5% оборота оптовой торговли.

Потребительские цены

В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

Цены производителей

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

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2021 г. составил 101,1%, с начала года - 108,2% (в ноябре 2020 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В ноябре 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в ноябре 2020 г. - на 1,3%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2021 г. выросли на 0,8% (в ноябре 2020 г. - на 0,1%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в октябре 2021 г. составила 54649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%).

Пенсии. В ноябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15847 рублей и по сравнению с ноябрем 2020 г. увеличился на 5,3%.

Занятость и безработица

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Безработица. В ноябре 2021 г. 3,2 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 ноябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2021 г. составила 145,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 482,4 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,26%). Миграционный прирост на 39,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-октябре 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 75 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-октябре 2020 г. - в 1,4 раза), в 66 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

Ставка рефинансирования

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

Выводы:

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 106,4%.
- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,2%, в январе-ноябре 2021 г. - 104,3%.
- Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 788,3 млрд рублей, в январе-ноябре 2021 г. - 7263,7 млрд рублей
- Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2021 г. составил 1035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 9240,4 млрд рублей, или 105,5%.
- Грузовые перевозки. В январе-ноябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 5203,5 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2417,2 млрд, автомобильного - 261,4 млрд, морского - 39,0 млрд, внутреннего водного - 63,6 млрд, воздушного - 8,2 млрд, трубопроводного - 2414,0 млрд тонно-километров.
- Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-ноябре 2021 г. составил 403,0 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 97,2 млрд, автомобильного - 81,0 млрд, воздушного 224,3 млрд пасс.-километров.
- Объем услуг в сфере телекоммуникаций в январе-сентябре 2021 г. составил 1290,1 млрд рублей и по сравнению с январем-сентябрем 2020 г. увеличился на 2,7% (в сопоставимых ценах).
- Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 3410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 35096,8 млрд рублей, или 107,5%.
- Оборот оптовой торговли в ноябре 2021 г. составил 10608,1 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 98003,6 млрд рублей, или 109,7%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,5% оборота оптовой торговли.

- В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.
- Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 100,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 101,4%, в обрабатывающих производствах - 100,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.
- Заработка плата. Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в октябре 2021 г. составила 54649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%).
- Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 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).
- По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2021 г. составила 145,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 482,4 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,26%). Миграционный прирост на 39,9% компенсировал естественную убыль населения.
- Ставка рефинансирования составляет 8,5 %, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 20.12.2021 г. (Информация Банка России от 17.12.2021 г., Указание Банка России от 11.12.2015 г. № 3894 У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

9.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2021 года по сравнению с январем-ноябрем 2020 года составил 107,1%.

Наибольшее влияние на индекс промышленного производства в январе-ноябре 2021 года оказало его значение в обрабатывающих производствах, на долю которых приходилось 83,6% продукции в промышленности (В, С, Д, Е).

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе-ноябре 2021 года объем работ составил 398,9 млрд. рублей, индекс физического объема к январю-ноябрю 2020 года – 92,6%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-ноябре 2021 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 685,7 млн. рублей, индекс физического объема к январю-ноябрю 2020 года составил 141,7%. В январе-октябре 2021 года за счет нового строительства и реконструкции

введены в действие 134 объекта производственных мощностей и социальной инфраструктуры, отдельные виды которых представлены в таблице.

Ввод в действие жилых домов в январе–ноябре 2021 года составил 3020,7 тыс. м², что на 38,1% больше, чем в январе–ноябре 2020 года.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–ноябре 2021 года являются Приморский район – 646,1 тыс. м², Московский район – 613,0 тыс. м².

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–ноябре 2021 года составил 1199,9 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–ноябрем 2020 года в 1,8 раза.

Связь

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–ноябре 2021 года составил 131,3 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–ноябрем 2020 года на 7,5%.

Сельское хозяйство

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

Торговля

Оборот оптовой торговли в январе–ноябре 2021 года составил 13122,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах в 1,5 р. больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в ноябре 2021 года – 2143,3 млрд. рублей, что в 2,2 р. больше, чем в ноябре 2020 года.

Оборот розничной торговли в январе–ноябре 2021 года составил 1676,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 15,4% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в ноябре 2021 года, соответственно, 161,0 млрд. рублей (на 8,2% больше).

Потребительские цены

В январе–октябре 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 100,8%.

Занятость и безработица

В октябре 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1542 тыс. человек. В структуре работающих 94,8% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 3,0% от общего числа работающих.

К концу ноября 2021 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 33,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 25,0 тыс. человек, в том числе 15,7 тыс. человек получали пособие по безработице.

В ноябре 2021 года статус безработного получили 5,2 тыс. человек (на 5,2 тыс. человек или в 2,0 раза меньше, чем в ноябре 2020 года). Размеры трудоустройства безработных в ноябре 2021 года были на 3,9 тыс. человек или в 3,2 раза меньше, чем в аналогичном периоде 2020

года, и составили 1,7 тыс. человек.

На конец ноября 2021 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,8% к численности рабочей силы, на конец ноября 2020 года – 3,3%.

Заработка плата

Средняя номинальная заработка плата, начисленная за октябрь 2021 года, составила 72227 рублей. Реальная начисленная заработка плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2021 года составила 96,2% к уровню сентября 2021 года и 99,4% – к уровню октября 2020 года.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 ноября 2021 года составила 5377,3 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 7,0 тыс. человек или на 0,1%.

Сокращение численности населения происходило из-за естественной убыли, которая в январе-октябре 2021 года увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2020 года на 13490 человек. Миграционный прирост на 72% компенсировал естественную убыль населения.

Уровень жизни населения

Объем денежных доходов населения в январе-сентябре 2021 года сложился в размере 2478,9 млрд. рублей, в III квартале 2021 года – 867,1 млрд. рублей. В реальном выражении денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, возросли на 7,9% и 13,0% соответственно.

Денежные расходы населения в январе-сентябре 2021 года составили 2532,5 млрд. рублей, в III квартале 2021 года – 877,0 млрд. рублей и в номинальном выражении увеличились на 21,8% и 18,3% соответственно

Выходы:

- Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2021 года по сравнению с январем-ноябрем 2020 года составил 107,1%.
- По виду деятельности "строительство" в январе-ноябре 2021 года объем работ составил 398,9 млрд. рублей, индекс физического объема к январю-ноябрю 2020 года – 92,6%.
- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2021 года составил 1199,9 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2020 года в 1,8 раза.
- Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2021 года составил 131,3 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2020 года на 7,5%.
- На территории Санкт-Петербурга находятся 10 организаций, осуществляющих сельскохозяйственное производство, данные о которых включены в итоговые значения по Ленинградской области.
- Оборот оптовой торговли в январе-ноябре 2021 года составил 13122,7 млрд.

рублей, что в сопоставимых ценах в 1,5 р. больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в ноябре 2021 года – 2143,3 млрд. рублей, что в 2,2 р. больше, чем в ноябре 2020 года.

- Оборот розничной торговли в январе–ноябре 2021 года составил 1676,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 15,4% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в ноябре 2021 года, соответственно, 161,0 млрд. рублей (на 8,2% больше).
- В январе–октябре 2021 года индекс потребительских цен составил в Санкт-Петербурге 100,8%.
- В октябре 2021 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1542 тыс. человек. В структуре работающих 94,8% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 3,0% от общего числа работающих.
- Средняя номинальная заработная плата, начисленная за октябрь 2021 года, составила 72227 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в октябре 2021 года составила 96,2% к уровню сентября 2021 года и 99,4% – к уровню октября 2020 года.
- По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 ноября 2021 года составила 5377,3 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 7,0 тыс. человек или на 0,1%.
- Объем денежных доходов населения в январе–сентябре 2021 года сложился в размере 2478,9 млрд. рублей, в III квартале 2021 года – 867,1 млрд. рублей. В реальном выражении денежные доходы, рассчитанные с учетом индекса потребительских цен, возросли на 7,9% и 13,0% соответственно.

9.3. ОБЗОР РЫНКА ПАРКИНГОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цены и спрос

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

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

- Класс проекта (эконом/комфорт/комфорт+/бизнес/премиум/элит). Чем выше класс комплекса, тем дороже машино-место.

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

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

Как на любой объект недвижимости, на стоимость машино-места значительное влияние оказывают текущие результаты продаж. Чем больше машино-мест запроектировано, тем выше должны быть темпы продаж, а это в свою очередь регулируется снижением цены и/или обеспеченности паркингом.

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

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

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

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

Средний темп продаж машино-мест по классам в выборке (шт./мес.): эконом 15-20, комфорт

и комфорт+ 10-15, бизнес и премиум 5-7.³

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

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

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

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

2020 году отмечался рост спроса на места в паркингах. Максимальным спросом пользовались машино-места в масштабных проектах. В течение длительного времени (более 10 лет) средняя стоимость места в паркинге жилого комплекса класса масс-маркет находилась примерно на одном уровне: в Санкт-Петербурге – около 800 тысяч рублей, в пригороде – 450-500 тысяч рублей. В 2020 году этот показатель был, соответственно, 820 тысяч рублей в Петербурге и 480 тысяч рублей в пригороде.⁴

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

Таблица 10. Примеры предложений по продаже паркингов в Петроградском районе Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв. м	Источник информации
1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 14	18,00	2 500 000	138 889	https://spb.cian.ru/sale/commercial/257282181/
2	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29	20,00	1 990 000	99 500	https://spb.cian.ru/sale/commercial/253687959/
3	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5	15,00	1 800 000	120 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/268981228/
4	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, ул. Профессора Попова, 27	15,00	1 500 000	100 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/154367212/
5	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Барочная ул., 12	12,00	1 550 000	129 167	https://spb.cian.ru/sale/commercial/258939129/
6	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5	15,00	1 800 000	120 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/268976662/
7	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Барочная ул., 12	12,00	1 650 000	137 500	https://spb.cian.ru/sale/commercial/259754317/

Стоимость паркингов в Петроградском районе Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 99 500 до 138 889 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.

Ценообразующие факторы

При продаже паркингов к основным ценообразующим факторам относятся:

³ <https://spbhomes.ru/science/analiticheskij-obzor-rynka-parkingov/>

⁴ <https://www.novostroy.ru/news/market/spros-na-parkingi-v-moskve-i-peterburge-poshel-v-verkh-za-nim-i-tseny/>

- Местоположение (расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, характера окружающей застройки, уровень пешеходных и транспортных потоков);
- Тип паркинга (стоимость надземного паркинга ниже стоимости подземного паркинга);
- Этаж (наиболее востребованы паркинги на первом этаже, далее по мере снижения спроса следуют паркинги на 2 этаже, наименее востребованы паркинги на верхних этажах);
- Общая площадь (как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная стоимость (действует так называемая «скидка на опт»));
- Состояние (внутренняя отделка и техническое состояние: отличное, нормальное, неудовлетворительное, требуется ремонт);
- Наличие грузоподъемного оборудования (наличие лифта в паркинге увеличивает его стоимость);
- Инженерно-техническое обеспечение (электроснабжение, теплоснабжение).

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

Таблица 11 Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость паркингов

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

Источник: исследование ООО «РосЭкспертОценка»

Скидка на торг

По данным справочника оценщика недвижимости 2020г.⁵, скидка на торг для объектов обслуживающих транспортные средства при продаже находится в диапазоне 7,6 –15,6%.

Таблица 188

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

Рисунок 12. Значение скидки на торг на активном рынке

Коммунальные расходы

⁵Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Платежи за коммунальные услуги (на отопление, освещение и прочие нужды) для владельца подземного паркинга может стоить в среднем 2–2,5 тыс. рублей в месяц.⁶

Выводы:

- Большинство жителей микрорайонов новой застройки сталкиваются с нехваткой парковочных мест. Это связано с высокой плотностью застройки и большой этажностью (от 15 этажей и выше). Тем не менее, машино-места в Петербурге – далеко не нарасхват.
- Чем ближе проект к сдаче, тем выше цена на паркинг. Зачастую застройщики открывают продажу машино-мест с определенной задержкой относительно старта продаж квартир из-за стремления поднять цену за счет более высокой стадии строительства всего комплекса.
- Средний темп продаж машино-мест по классам в выборке (шт./мес.): эконом 15-20, комфорт и комфорт+ 10-15, бизнес и премиум 5-7.
- Спрос на паркинг меньше спроса на квартиры в комфорт-классе в 10 раз, в бизнес- и премиум-классах – в 6 раз.
- В 2020 году отмечался рост спроса на места в паркингах. Максимальным спросом пользовались машино-места в масштабных проектах.
- Стоимость паркингов в Петроградском районе Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 99 500 до 138 889 руб./кв. м. Следует отметить, что во время заключения договора данное значение обычно корректируется на скидку на торг.
- Скидка на торг для объектов обслуживающих транспортные средства при продаже находится в диапазоне 7,6–15,6%.

⁶ <https://www.kommersant.ru/doc/3977404>

10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

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

К первой группе принципов могут быть отнесены:

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

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

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

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

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

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

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

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

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

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

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Юридическая правомочность.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения справедливой стоимости объектов оценки в соответствии с МСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, Федеральным стандартом оценки №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25сентября 2014 года №611обязательными 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 МФСО 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 спрэда 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 спрэда между ценой продавца и ценой покупателя.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, цели оценки, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных,

доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Затратный подход

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

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

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

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

Помимо этого:

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

13.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

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

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

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

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

Сравнительный подход заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

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

Методы расчета

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

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

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов и их описание

Исходя из характеристик объектов оценки, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектами оценки. При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой машино-место в подземном паркинге, расположенному в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

Объем рыночных данных об объектах-аналогах приведен в обзоре рынка паркингов Санкт-Петербурга (раздел 9.4 настоящего отчета). В результате проведенного анализа Оценщиком в Петроградском районе не было выявлено зависимости удельного показателя стоимости от общей площади машино-места в диапазоне от 15 кв. м до 20 кв.м. Далее приводятся правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов.

При подборе объектов-аналогов Оценщик предъявлял следующие требования: машино-место должно располагаться в подземном паркинге в Петроградском районе Санкт-Петербурга, площадь паркинга должна быть от 15 кв. м до 20 кв. м, состояние объекта «нормальное».

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

Ниже в таблице приведено описание подобранных аналогов.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Таблица 12. Описание объектов оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Источник информации		https://spb.cian.ru/sale/commercial/268976662/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/253687959/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/154367212/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/268981228/
Контактная информация		8-911-839-57-59	8-981-162-77-64	8-958-605-76-58	8-981-896-21-79
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата предложения	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, ул. Профессора Попова, 27	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5
Район	Петроградский	Петроградский	Петроградский	Петроградский	Петроградский
Ближайшее окружение	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка	общественно-деловая и жилая застройка
Характеристика местоположения по Лейферу	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение объекта	Машинно-место (паркинг)	Машинно-место (паркинг)	Машинно-место (паркинг)	Машинно-место (паркинг)	Машинно-место (паркинг)
Общая площадь, кв. м	14,3-19,1	15,00	20,00	15,00	15,00
Количество машинно-мест	1	1	1	1	1
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Тип паркинга	подземный	подземный	подземный	подземный	подземный
Тип доступа	охраняемый	охраняемый	охраняемый	охраняемый	охраняемый
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Стоимость по объявлению		1 800 000	1 990 000	1 500 000	1 800 000
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		120 000	99 500	100 000	120 000

Описание проведенных корректировок

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

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

Группы элементов сравнения

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

Первая группа элементов сравнения:

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»

Поправка на передаваемые права на объект

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

Поправка на условия финансирования

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

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

Поправка на условия сделки

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

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

Корректировка на условия сделки принята по данным Справочника Лейфера Л.А.⁷

Таблица 188

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

Рисунок 13. Скидка на торги

Оценщик принял значение скидки на торги на уровне нижней границы – 7,6%, что обусловлено расположением машино-мест в подземных паркингах жилых домов. Как правило, жители приобретают машино-места в подземных паркингах тех жилых домов, в которых проживают.

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 13. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Удельный показатель стоимости, руб./кв.м		120 000	99 500	100 000	120 000
Передаваемые права	Право собственности				
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		120 000	99 500	100 000	120 000
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		120 000	99 500	100 000	120 000
Условия сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Изменение в %		-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб. /кв. м		110 880	91 938	92 400	110 880
Дата предложения	Январь 2022				
Изменение в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированный		110 880	91 938	92 400	110 880

⁷Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
удельный показатель стоимости, руб. /кв. м					
Скорректированная стоимость, руб. /кв. м	1 группа корректировок	110 880	91 938	92 400	110 880

Корректировка объектов-аналогов по «второй группе элементов сравнения»

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

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

Оценщик не проводил корректировки по факторам тип паркинга, состояние, общая площадь, этаж, наличие грузоподъемного оборудования и инженерно-техническое обеспечение, так как объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данным факторам.

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

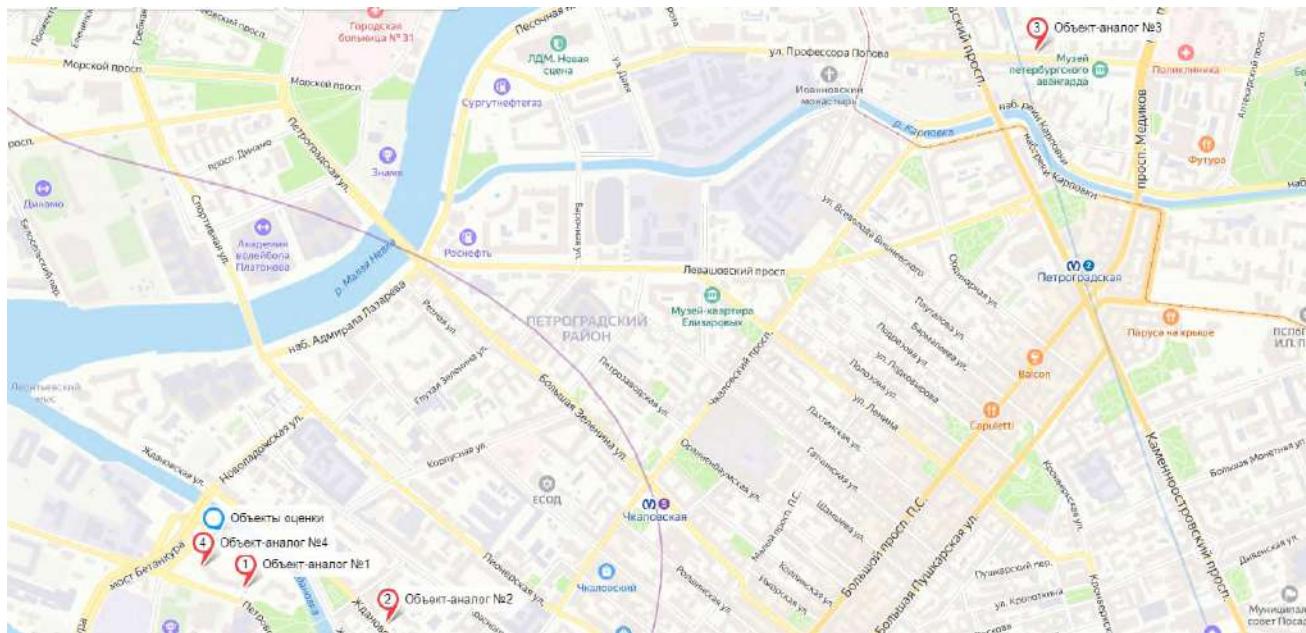


Рисунок 14. Местоположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте

Корректировка по фактору «местоположение» по данным справочника Лейфера Л.А⁸ в зависимости от местоположения внутри города представлена далее.

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

Рисунок 15. Корректировка на «местоположение»

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

Определение стоимости

Распределение весов по каждому объекту-аналогу производиться 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:

$$K = \frac{1/(|S_{1\dots n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}, \quad (1)^9$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1\dots n}$ – 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:

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

⁹www.appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx?a=909

Таблица 14. Проведение корректировок и расчет стоимости за 1 кв. м объектов оценки

Характеристики	Объекты оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Адрес	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, ул. Профессора Попова, 27	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5
Характеристика местоположения по Лейферу	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение	электроснабжение, теплоснабжение
Присвоенный коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение в %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие грузоподъемного оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Присвоенный коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Изменение в %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка (2 группы)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	110 880	91 938	92 400	110 880
Абсол. валовая коррекция (ABK)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1/(1+ABK)		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Весовые коэффициенты		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость, руб./кв. м					101 525

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

Таблица 15. Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода

№ п/п	условный №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.
1	149-ММ		78:07:0003152:2764	14,8	101 525	1 502 563
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	15,9	101 525	1 614 240
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	19,1	101 525	1 939 118
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	14,3	101 525	1 451 800
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	14,3	101 525	1 451 800
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	14,8	101 525	1 502 563
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	14,8	101 525	1 502 563
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	14,8	101 525	1 502 563
9	270-ММ		78:07:0003152:2885	14,8	101 525	1 502 563
10	277-ММ		78:07:0003152:2892	14,8	101 525	1 502 563
11	278-ММ		78:07:0003152:2893	14,8	101 525	1 502 563
12	287-ММ	г. Санкт-Петербург, муниципальный округ	78:07:0003152:2902	14,8	101 525	1 502 563
13	292-ММ	Петровский, Петровский	78:07:0003152:2907	14,8	101 525	1 502 563
14	298-ММ	проспект, дом 5, строение	78:07:0003152:2913	14,8	101 525	1 502 563
15	299-ММ	1	78:07:0003152:2914	14,8	101 525	1 502 563
16	311-ММ		78:07:0003152:2926	14,8	101 525	1 502 563
17	316-ММ		78:07:0003152:2931	14,8	101 525	1 502 563
18	322-ММ		78:07:0003152:2937	14,8	101 525	1 502 563
19	323-ММ		78:07:0003152:2938	14,8	101 525	1 502 563
20	329-ММ		78:07:0003152:2944	14,8	101 525	1 502 563
21	331-ММ		78:07:0003152:2946	14,8	101 525	1 502 563
22	332-ММ		78:07:0003152:2947	14,8	101 525	1 502 563
23	333-ММ		78:07:0003152:2948	14,8	101 525	1 502 563
24	356-ММ		78:07:0003152:2971	14,3	101 525	1 451 800
25	357-ММ		78:07:0003152:2972	14,3	101 525	1 451 800
26	380-ММ		78:07:0003152:2995	14,3	101 525	1 451 800

13.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 16. Результаты расчетов различными подходами

№ п/ п	условны й №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	149-ММ		78:07:0003152:2764	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	15,9	Не применялся	1 614 240	Не применялся
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	19,1	Не применялся	1 939 118	Не применялся
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	14,3	Не применялся	1 451 800	Не применялся
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	14,3	Не применялся	1 451 800	Не применялся
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
9	270-ММ		78:07:0003152:2885	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
10	277-ММ		78:07:0003152:2892	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
11	278-ММ		78:07:0003152:2893	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
12	287-ММ		78:07:0003152:2902	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
13	292-ММ		78:07:0003152:2907	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
14	298-ММ		78:07:0003152:2913	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
15	299-ММ		78:07:0003152:2914	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
16	311-ММ		78:07:0003152:2926	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
17	316-ММ		78:07:0003152:2931	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
18	322-ММ		78:07:0003152:2937	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
19	323-ММ		78:07:0003152:2938	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
20	329-ММ		78:07:0003152:2944	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
21	331-ММ		78:07:0003152:2946	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
22	332-ММ		78:07:0003152:2947	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
23	333-ММ		78:07:0003152:2948	14,8	Не применялся	1 502 563	Не применялся
24	356-ММ		78:07:0003152:2971	14,3	Не применялся	1 451 800	Не применялся
25	357-ММ		78:07:0003152:2972	14,3	Не применялся	1 451 800	Не применялся
26	380-ММ		78:07:0003152:2995	14,3	Не применялся	1 451 800	Не применялся

Сравнительному подходу присвоен вес 100%.

Таким образом, справедливая стоимость Объектов на дату оценки составляет:

Таблица 17. Согласование результатов оценки

№ п/ п	условны й №	Адрес	Кадастровый номер	Площадь , кв. м	Сравнительный подход, руб.	Согласованна я стоимость, руб.	Справедливая стоимость, руб.
1	149-ММ		78:07:0003152:2764	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
2	204-ММ		78:07:0003152:2819	15,9	1 614 240	1 614 240	1 610 000
3	206-ММ		78:07:0003152:2821	19,1	1 939 118	1 939 118	1 940 000
4	212-ММ		78:07:0003152:2827	14,3	1 451 800	1 451 800	1 450 000
5	213-ММ		78:07:0003152:2828	14,3	1 451 800	1 451 800	1 450 000
6	221-ММ		78:07:0003152:2836	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
7	228-ММ		78:07:0003152:2843	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
8	245-ММ		78:07:0003152:2860	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
9	270-ММ		78:07:0003152:2885	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
10	277-ММ		78:07:0003152:2892	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
11	278-ММ		78:07:0003152:2893	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
12	287-ММ		78:07:0003152:2902	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
13	292-ММ		78:07:0003152:2907	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
14	298-ММ		78:07:0003152:2913	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
15	299-ММ		78:07:0003152:2914	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
16	311-ММ		78:07:0003152:2926	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
17	316-ММ		78:07:0003152:2931	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
18	322-ММ		78:07:0003152:2937	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
19	323-ММ		78:07:0003152:2938	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
20	329-ММ		78:07:0003152:2944	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
21	331-ММ		78:07:0003152:2946	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
22	332-ММ		78:07:0003152:2947	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
23	333-ММ		78:07:0003152:2948	14,8	1 502 563	1 502 563	1 500 000
24	356-ММ		78:07:0003152:2971	14,3	1 451 800	1 451 800	1 450 000
25	357-ММ		78:07:0003152:2972	14,3	1 451 800	1 451 800	1 450 000
26	380-ММ		78:07:0003152:2995	14,3	1 451 800	1 451 800	1 450 000

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 26 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1 по состоянию на 29 января 2022 года составляет:

39 300 000,00

(Тридцать девять миллионов триста тысяч) рублей, в том числе:

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

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

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

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

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

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

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Справедливая стоимость встроенных нежилых помещений (паркингов) в количестве 26 штук, машино-места 149-ММ, 204-ММ, 206-ММ, 212-ММ, 213-ММ, 221-ММ, 228-ММ, 245-ММ, 270-ММ, 277-ММ, 278-ММ, 287-ММ, 292-ММ, 298-ММ, 299-ММ, 311-ММ, 316-ММ, 322-ММ, 323-ММ, 329-ММ, 331-ММ, 332-ММ, 333-ММ, 356-ММ, 357-ММ, 380-ММ, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1 по состоянию на 29 января 2022 года составляет:

39 300 000,00

(Тридцать девять миллионов трехста тысяч) рублей, в том числе

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

Оценщик
ООО «РосЭкспертОценка»



Член саморегулируемой организации -
СРО РОО (регистр. 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

Объект-аналог № 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/268976662/>

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа гаражей в Санкт-Петербурге > Петроградский > Петровский > метро Чкаловская > Петровский проспект

15 янв, 11:43 11 просмотров, 0 за сегодня

Машиноместо, 15 м²

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5 [На карте](#)

⌚ Чкаловская - 18 мин. пешком ⌚ Спортивная - 18 мин. пешком

⌚ Крестовский остров - 3 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Сообщение](#) [Сравнить](#) [Скачать](#) [Сообщение](#) [Сравнить](#) [Скачать](#)

1 800 000 ₽
120 000 ₽ за м²
 Следить за изменением цены

ID 3625498
+7 911 839-57-59

Взыскание неустойки с застройщика без предоплаты
Получите неустойку с застройщика за просрочку сдачи квартиры по ДДУ! Подробнее!

[адвокатбчкova.ru](#)

Бизнес-Центр «Сенатор»
Офисы в золотом треугольнике Санкт-Петербурга. Дизайнерский ремонт, современные инженерия.
+7 (812) 332-30-00
[Перейти на сайт](#)

15 м² Подземная Машиноместо
Площадь Парковка Тип

Паркинг пр. петровский дб. Место удобное: у лифта и лестницы.

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/268976662/>

фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Покажите объявление

Общая информация

Статус:	Собственность
Парковка:	Подземная

Инфраструктура

Видеонаблюдение	Круглосуточная охрана	Автоматические ворота
Въезд по пропускам		

О здании

Общая площадь	15 м ²
---------------	-------------------

Технические характеристики

Отопление	Паркинг	Свет
Система пожаротушения		

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5
⌚ Чкаловская 18 мин. пешком ⌚ Спортивная 18 мин. пешком
⌚ Крестовский остров 3 мин. на транспорте

1 800 000 ₽
120 000 ₽ за м²

ID 3625498
+7 911 839-57-59

Взыскание неустойки с застройщика без предоплаты
Получите неустойку с застройщика за просрочку сдачи квартиры по ДДУ! Подробнее!

[адвокатбчкova.ru](#)

Бизнес-Центр «Сенатор»
Офисы в золотом треугольнике Санкт-Петербурга. Дизайнерский ремонт, современные инженерия.
+7 (812) 332-30-00
[Перейти на сайт](#)

Объект-аналог № 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/253687959/>

Машиноместо, 20 м²

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29 [На карте](#)

⌚ Чкаловская - 12 мин. пешком 🚍 Василеостровская - 10 мин. на транспорте
⌚ Спортивная - 12 мин. пешком

[В избранное](#) [Сообщение](#) [Сравнить](#) [Скачать](#) [Сообщить о проблеме](#) [Сообщить о спаме](#)



1 990 000 ₽ [+7 981 162-77-64](#)

ID 69597697

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

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

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА

Бизнес-Центр «Сенатор»
Офисы в Золотом треугольнике Санкт-Петербурга. Дизайнерский ремонт, современная инфраструктура.
+7 (812) 332-30-00

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА

SUZUKI
по ценам 2021г.
в Автомир!

Ликвидация склада SUZUKI по ценам 2021г. Рассрочка 0%.
Первый взнос 0%! Звоните!

[SUZUKI-SALE-SPB.RU](#)

РЕКЛАМА

Адвокат

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/253687959/>

Фотографии (1) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) [Машиноместо, 20 м²](#) [В избранное](#)

Общая информация

Статус	Собственность
Парковка	Подземная

Инфраструктура

Видеонаблюдение	Круглосуточная охрана	Автоматические ворота
Въезд по пропускам	Автомойка	

О здании

Общая площадь	20 м ²
---------------	-------------------

Технические характеристики

Отопление	Паркинг	Свет
Система пожаротушения		

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Чкаловское, Ждановская ул., 29
⌚ Чкаловская 12 мин. пешком 🚍 Василеостровская 10 мин. на транспорте
⌚ Спортивная 12 мин. пешком

РЕКЛАМА

Бизнес-Центр «Сенатор»
Офисы в Золотом треугольнике Санкт-Петербурга. Дизайнерский ремонт, современная инфраструктура.
+7 (812) 332-30-00

[Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА

SUZUKI
по ценам 2021г.
в Автомир!

Ликвидация склада SUZUKI по ценам 2021г. Рассрочка 0%.
Первый взнос 0%! Звоните!

Объект-аналог № 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/154367212/>

Машиноместо, 15 м²

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, ул. Профессора Попова, 27 [На карте](#)

00 Питерградская - 9 мин. пешком 00 Чкаловская - 21 мин. пешком
00 Черная речка - 24 мин. пешком

8 избранные



15 м²
Площадь

Подземная
Парковка

Машиноместо
Тип

Продается машино-место в подземном паркинге. Паркинг чистый, отапливаемый, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Просмотры в любое удобное для вас время.

1 500 000 ₽

100 000 ₽ за м²

ВЕСТ-РИЭЛТ

Опытный Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 1 объект

+7 958 605-76-58

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

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

[Написать сообщение](#)

Бизнес-Центр «Сенатор»

Офисы в Золотом треугольнике Санкт-Петербурга. Диагональный ремонт, современная инженерия.

+7 (812) 332-30-00

[Перейти на сайт](#)

**Судебный
эксперт. 2 440 ₽**

Курс рассчитан на начальный
уровень подготовки. Курс явля-
ется...

[ПОДРОБНЕЕ](#) [РОКИР.РУ](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/154367212/>

[Фотографии \(3\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#)

Машиноместо, 15 м²

Общая информация

Статус Собственность

Парковка Подземная

Инфраструктура

Видеонаблюдение Круглосуточная охрана Автоматические ворота
 Въезд по пропускам

О здании

Общая площадь 15 м²

Технические характеристики

Отопление Паркинг Свет
 Система пожаротушения

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Аптекарский остров, ул. Профессора Попова, 27
00 Питерградская 9 мин. пешком 00 Чкаловская 21 мин. пешком 00 Черная речка 24 мин. пешком

1 500 000 ₽

100 000 ₽ за м²

ВЕСТ-РИЭЛТ

Опытный Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 1 объект

+7 958 605-76-58

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

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

[Написать сообщение](#)

Бизнес-Центр «Сенатор»

Офисы в Золотом треугольнике Санкт-Петербурга. Диагональный ремонт, современная инженерия.

+7 (812) 332-30-00

[Перейти на сайт](#)

Судебный

Объект-аналог №4

https://spb.cian.ru/sale/commercial/268981228/

15 янв, 14:56 3 просмотра, 0 за сегодня

Машиноместо, 15 м²

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5 [На карте](#)

⌚ Чкаловская - 16 мин. пешком ⌚ Спортивная - 18 мин. пешком

⌚ Крестовский остров - 3 мин. на транспорте

В избранное

от 9.9%

1 800 000 ₽

120 000 ₽ за м²

Александр Аа
+7 981 896-21-79

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

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

[Написать сообщение](#)

Судебный эксперт. 2 440 ₽

Курс рассчитан на начальный уровень подготовки. Курс является...

[ПОДРОБНЕЕ](#) [ROPKIP.RU](#)

15 м² Площадь **Подземная** Парковка **Машиноместо** Тип

Отличное расположение, за парковкой у стены нет никаких помех сделать кладовку для хранения (например с роллетами)

1 800 000 ₽

120 000 ₽ за м²

Александр Аа
+7 981 896-21-79

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

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

[Написать сообщение](#)

Судебный эксперт. 2 440 ₽

Курс рассчитан на начальный уровень подготовки. Курс является...

[ПОДРОБНЕЕ](#) [ROPKIP.RU](#)

Бизнес-Центр «Сенатор»
Офисы в Золотом треугольнике Санкт-Петербурга. Дизайнерский ремонт, современная инфраструктура.
+7 (812) 332-30-00

[Перейти на сайт](#)

https://spb.cian.ru/sale/commercial/268981228/

Фотографии (1) Описание [На карте](#) Контактное лицо Покажите объявление

Машиноместо, 15 м² [В избранное](#)

Общая информация

Статус	Собственность
Парковка	Подземная

Инфраструктура

Видеонаблюдение	Круглосуточная охрана	Автоматические ворота
Въезд по пропускам		

О здании

Общая площадь	15 м ²
---------------	-------------------

Технические характеристики

Отопление	Паркинг	Свет
Система пожаротушения		

Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Петровский просп., 5
⌚ Чкаловская 16 мин. пешком ⌚ Спортивная 18 мин. пешком
⌚ Крестовский остров 3 мин. на транспорте

1 800 000 ₽

120 000 ₽ за м²

Александр Аа
+7 981 896-21-79

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

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

[Написать сообщение](#)

Судебный эксперт. 2 440 ₽

Курс рассчитан на начальный уровень подготовки. Курс является...

[ПОДРОБНЕЕ](#) [ROPKIP.RU](#)

Бизнес-Центр «Сенатор»
Офисы в Золотом треугольнике Санкт-Петербурга. Дизайнерский ремонт, современная инфраструктура.
+7 (812) 332-30-00

[Перейти на сайт](#)

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





СВИДЕТЕЛЬСТВО
настоящим подтверждается, что
**Общество с Ограниченнной Ответственностью
«РосЭкспертОценка»**

является действительным членом
Северо-Западного общества оценщиков

Президент
Северо-Западного
общества оценщиков



Баяндин Э.П.

Дата выдачи «1» октября 2012г.
г. Санкт-Петербург

www.nwsa.ru

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) «Райффайзенбанку», 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 страховыми 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.





АССОЦИАЦИЯ
«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)
№ 433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 010461 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 010461 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Ширяева Ольга Валерьевна
Паспортные данные: Сер. 69/9 №332010 выдан Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе гор. Томска (код подразделения - 700-009) 21.09.2009
Адрес регистрации: 197375, г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Вербная, д. 10, строение 1, кв./оф. 271

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренным настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1, 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):

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

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

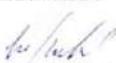
9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманый пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:



Ширяева Ольга Валерьевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
Архангельский С.Ю., начальник подразделения страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8744432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452-21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование».





**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.Веебная, 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 № 0926 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 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховые случаи являются установленный в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока 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.л. 10.4.1., 10.4.2. Правил страхования.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	11.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 11.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора страхования (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 11.3. Настоящий Договор подписан Страховщиком усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) и считается заключенным Страхователем на основании его заявления, поданного в электронном виде, и не указанных в Пункте условий с момента уплаты указанной в Договоре страховой премии. Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), проставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». СПАО «Ингосстрах» по запросу (требованию) Страхователя выдает ему текст Договора на бумажном носителе, заверенный оригинальной подписью и печатью Страховщика. Оплачивая страховой Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении договора ему была представлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования и Дополнительными условиями (погоды) и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренных 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 Договором; 11.4.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – shiryaeva@os-eg.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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017311-1

« 21 » июня 2019 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 2019 г. № 127

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 21 » июня 2022 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017310-3

« 21 » июня 20 19 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Ширяевой Ольге Валерьевне

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

от « 21 » июня 20 19 г. № 127

Директор  А.С. Бункин

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

16.3.ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ																																																																																															
(полное наименование органа регистрации прав)																																																																																															
Раздел 1																																																																																															
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости																																																																																															
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости																																																																																															
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Помещение</th> </tr> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">(поля обязательны для заполнения)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Лист №</td> <td>Раздела</td> <td>Всего листов раздела</td> <td>Всего разделов</td> </tr> <tr> <td colspan="2">21.09.2018</td> <td colspan="2">1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">78:07:0003152:2764</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Номер кадастрового квартала:</td> <td colspan="2">78:07:0003152</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td colspan="2">12.02.2018</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Адрес:</td> <td colspan="2">Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 149.ММ</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Площадь, м²:</td> <td colspan="2">14.8</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Наименование:</td> <td colspan="2">Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Назначение:</td> <td colspan="2">Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:</td> <td colspan="2">Этаж № Подвал 1 уровень</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Вид жилого помещения:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровая стоимость (руб.):</td> <td colspan="2">2573120.30</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td colspan="2">78:07:0003152:2154</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Виды разрешенного использования:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td colspan="2">Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Особые отметки:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Получатель выписки:</td> <td colspan="2">Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОД-Рентная недвижимость"</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td colspan="2">Грачева Я.В.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(подпись/печать/отпечаток)</td> <td colspan="2">(отпечаток/фото/изображение)</td> </tr> </tbody> </table>				Помещение				(поля обязательны для заполнения)				Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	21.09.2018		1		Кадастровый номер:		78:07:0003152:2764		Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152		Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018		Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		Адрес:		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 149.ММ		Площадь, м ² :		14.8		Наименование:		Нежилое помещение		Назначение:		Нежилое помещение		Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 1 уровень		Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		Кадастровая стоимость (руб.):		2573120.30		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154		Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		Особые отметки:		данные отсутствуют		Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОД-Рентная недвижимость"		ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.		(подпись/печать/отпечаток)		(отпечаток/фото/изображение)	
Помещение																																																																																															
(поля обязательны для заполнения)																																																																																															
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов																																																																																												
21.09.2018		1																																																																																													
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2764																																																																																													
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152																																																																																													
Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018																																																																																													
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют																																																																																													
Адрес:		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 149.ММ																																																																																													
Площадь, м ² :		14.8																																																																																													
Наименование:		Нежилое помещение																																																																																													
Назначение:		Нежилое помещение																																																																																													
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 1 уровень																																																																																													
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют																																																																																													
Кадастровая стоимость (руб.):		2573120.30																																																																																													
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154																																																																																													
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют																																																																																													
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют																																																																																													
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"																																																																																													
Особые отметки:		данные отсутствуют																																																																																													
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОД-Рентная недвижимость"																																																																																													
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.																																																																																													
(подпись/печать/отпечаток)		(отпечаток/фото/изображение)																																																																																													



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
21.09.2018		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2764	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "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 и дата государственной регистрации прав:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2764-78/031/2018-2 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.09.2018	
	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2764-78/031/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 782668368	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.
Исполнительный директор	Генеральный директор



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

Помещение	(или объект недвижимости)		
Лист № 5 Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2764		

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

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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				Раздел 5
План расположения помещений, машинно-места на этаже (плане этажа)				
Помещение				
Лист №	Раздела	5	Всего листов раздела	5
21.09.2018			Всего разделов	
Кадастровый номер:			Всего листов выписки	
			78:07:0003152:2764	
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 1 уровень.				
				
Масштаб 1:	данные отсутствуют			
ВИ/УПЧИИ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Греческая Я. В.			



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	
21.09.2018	1	1	1	
Кадастровый номер:				
Номер кадастрового квартала:				78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:				12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				данные отсутствуют
Адрес:				Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 204-ММ
Площадь, м ² :				15.9
Наименование:				Нежилое помещение
Назначение:				Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:				Этаж № Подвал 2 уровня
Вид жилого помещения:				данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):				2764365.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:				78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:				данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:				данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:				данные отсутствуют
Получатель выписки:				Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Грачева Я.В.



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

Помещение		Сведения о зарегистрированных правах		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
21.09.2018		2		78:07:0003152:2819
Кадастровый номер:				
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2819-78:031/2018-2 от 03.09.2018			
3. Документы-основания:	3.1 Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1.1	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	03.09.2018		
	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2819-78:031/2018-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.		



Раздел 5

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

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
21.09.2018	5	5	5
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2819		
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень			
Масштаб 1:	200	Гарчева Я.В.	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

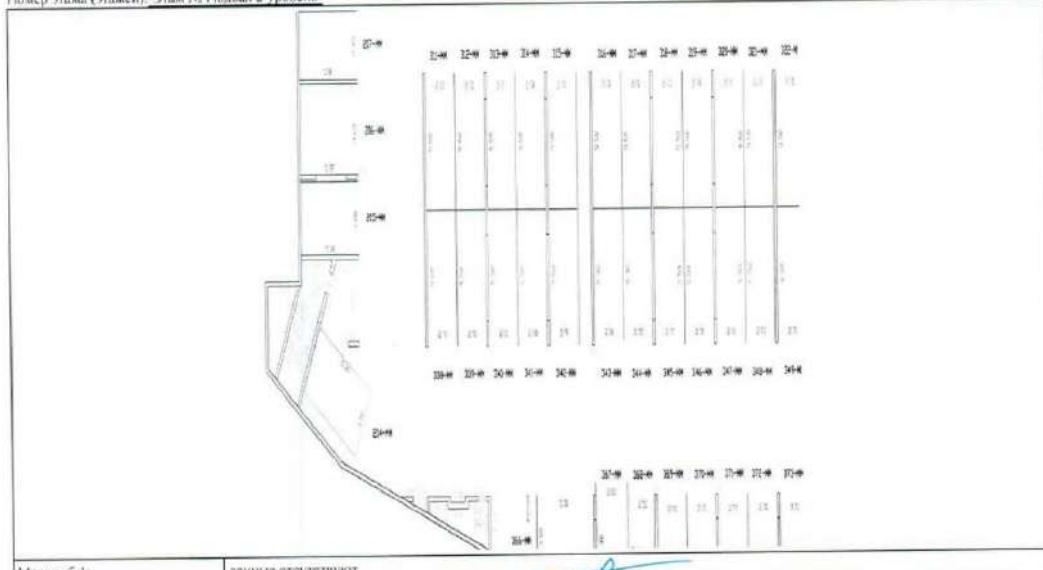
Гарчева Я.В.



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

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

Номер этажа (этажей): Этаж № Повод 2 уровня.



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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1:	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
21.09.2018		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2821	
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 206-ММ	
Площадь, м ² :		19.1	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж №: Полный 2 уровень	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		3320716.07	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЫ-Рентная недвижимость"	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.



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

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гравчева Я.В.
Лицо, ответственное за выдачу	(подпись, печать)



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

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
21.09.2018	5	5	1
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2821	

Номер этажа (этажей). Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1:

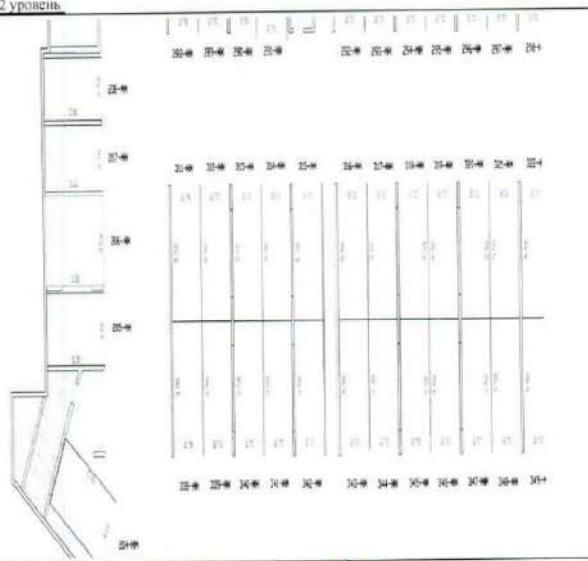
200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.



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

Помещение		План расположения помещений																			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:																	Всего листов выписки:	
21.09.2018		78:07:0003152:2821																			
Кадастровый номер:																					
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровня																					
																					
Масштаб 1:		данные отсутствуют																			

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гравчева Я.В.
(Фамилия, имя, отчество, должност) <i>Гравчева Я.В.</i>	(Фамилия, имя, отчество) <i>Гравчева Я.В.</i>



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

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Гречева Я.В.

(подпись, фамилия)



Раздел 2

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

Помещение			
Лист № <u>Раздела 2</u> <u>21.09.2018</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2827	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2827-78/031/2018-2 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4. 4.1.1. вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	03.09.2018		
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2827-78/031/2018-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гравчева Я.В.
(личная квалификация, звание, степень)	(личная квалификация, звание, степень)



Раздел 5

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

Помещение			
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2827		
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровня.			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Трачева Я.В.		



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

Раздел 5 :
Помещение

Лист № Раздела 5 Всего листов раздела 5: 1 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1
21.09.2018

Кадастровый номер: 78:07:0003152:2827

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень

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

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Грачева Я.В.
Свидетельство о государственной регистрации

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гречева Я.В.



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

Сведения о зарегистрированных правах

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гравчева Я.В.
Государственное бюджетное учреждение	Государственное бюджетное учреждение



Раздел 5

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

Помещение			
Лист № <u>5</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:
21.09.2018			Всего листов выписки:
Кадастровый номер	78:07:0003152:2828		

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



Масштаб 1: 200

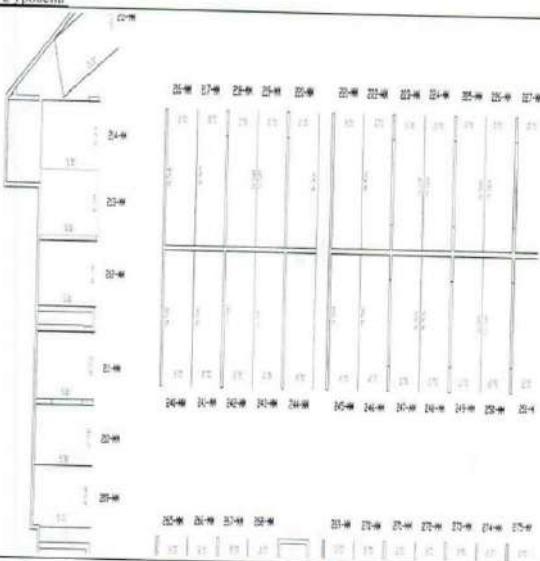
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Горчева Я.В.



Раздел 5

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

Помещение		План расположения помещений, машинно-места на этаже (плане этажа)											
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	1 (один) из 1 (одного) из 1 (одного)										
21.09.2018		Всего разделов:	1 (один)										
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2828											
Номер этажа (этажей). Этаж №: Половин 2 уровня.													
													
Масштаб 1:		данные отсутствуют											
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>должность/занимаемая должность</small>													
<small>Гравчева Я.В.</small> <small>личная подпись/печать</small>													



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

Раздел I

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.



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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Помещение
Раздел 3
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Лист №5 Раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 1 | Всего листов выписки: 1
21.09.2018 | Кадастровый номер: 78:07:0003152:2836

Номер этажа (этажей): Этаж №Подвал 2 уровень

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

Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Грачева Я.В.

Гравюра:

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ
(заявление, поданное в органа регистрации прав)

Раздел I

Документ, подтверждающий право собственности и зарегистрированных правах на объект недвижимости

регистра недвижимости об основных характеристиках и датах сдачи в эксплуатацию объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках бюджета

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:				
Помещение		<small>(код объекта недвижимости)</small>	Всего листов раздела:	Всего листов выписки:
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018		78:07:0003152:2843		
Кадастровый номер:				
Номер кадастрового квартала:				
Дата присвоения кадастрового номера:				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				
Адрес:				
Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машинно-место 228-ММ				
Площадь, м ² :	14.8			
Наименование:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машинно-место:	Этаж № Подиал 2 уровни			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:	78:07:0003152:2154			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"			

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.



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

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

| ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | | Грачева Я.В. | | |
| Государственная регистрация | | | | |


раздел 5 3

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

Помещение			
Лист № <u>Раздела 5</u> Всего листов раздела <u>5</u> : _____			
19.09.2018 Всего разделов: _____			
Кадастровый номер: 78:07:0003152:2843			
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровня.			
			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.		

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

(показатели помещения)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
19.09.2018			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2860		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, помещение-место 245-ММ		
Площадь, м ² :	14.8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, помещение-место:	Этаж № Подвал 2 уровня		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.
(подпись/печать/отпечаток)	(подпись, фамилия)



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

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о закрытом паевом инвестиционном фонде															
Помещение		(под общим подразделением)													
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:												
19.09.2018		Всего листов выписки:													
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2860													
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев													
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1 Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2860-78/031/2018-2 от 03.09.2018													
3. Документы-основания:		3.1 Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ													
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:															
4.1.1.1		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>03.09.2018</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>78:07:0003152:2860-78/031/2018-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 23.10.2014 по 01.08.2029</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №62880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость," от 09.04.2015 №62880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость," от 17.12.2015 №62880-2</td> </tr> </table>		вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	03.09.2018	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2860-78/031/2018-4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №62880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость," от 09.04.2015 №62880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость," от 17.12.2015 №62880-2
вид:	Доверительное управление														
дата государственной регистрации:	03.09.2018														
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2860-78/031/2018-4														
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029														
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368														
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №62880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость," от 09.04.2015 №62880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость," от 17.12.2015 №62880-2														
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют													
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют													

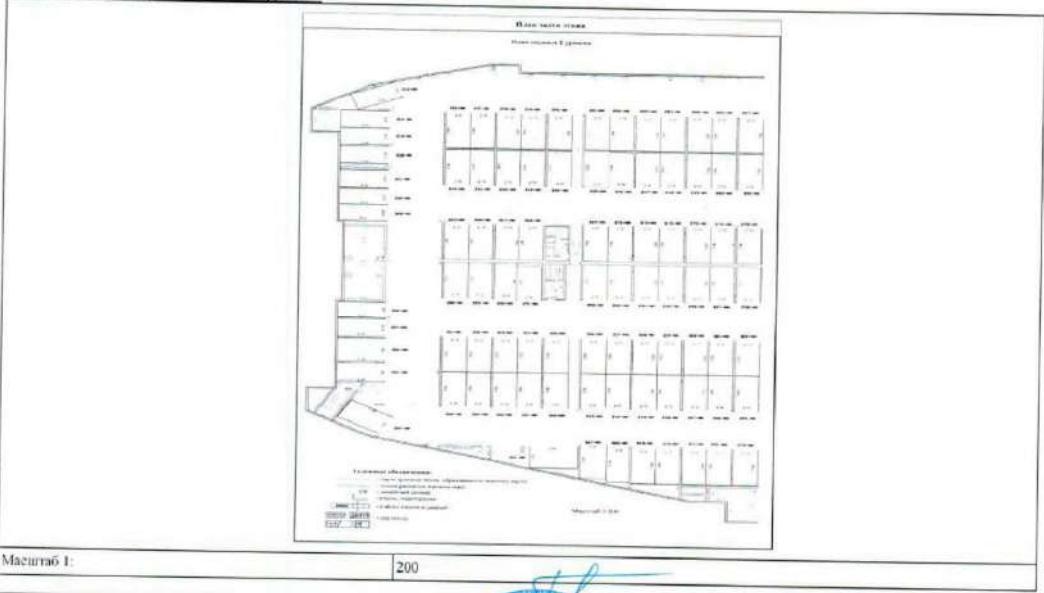


Раздел 5

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

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

Номер этажа (этажей): Этаж №: Подвал 2 уровня



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



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ																																																																																											
(полное наименование органа регистрации прав)																																																																																											
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости																																																																																											
Раздел 1																																																																																											
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости																																																																																											
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:																																																																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Лист №</td> <td style="width: 25%;">Раздела</td> <td style="width: 25%;">Всего листов раздела</td> <td style="width: 25%;">Всего разделов</td> </tr> <tr> <td>19.09.2018</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">78:07:0003152:2885</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Номер кадастрового квартала:</td> <td colspan="2">78:07:0003152</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td colspan="2">12.02.2018</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Адрес:</td> <td colspan="2">Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 270-ММ</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Площадь, м²:</td> <td colspan="2">14.8</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Наименование:</td> <td colspan="2">Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Назначение:</td> <td colspan="2">Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:</td> <td colspan="2">Этаж № Подвал 2 уровень</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Вид жилого помещения:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровая стоимость (руб.):</td> <td colspan="2">2573120.30</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td colspan="2">78:07:0003152:2154</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Виды разрешенного использования:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">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:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td colspan="2">Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Особые отметки:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Получатель выписки:</td> <td colspan="2">Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td colspan="2">Гречева Я.В.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Составлено в соответствии с Федеральным законом от 25.04.2013 № 91-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".</td> <td colspan="2">Составлено в соответствии с Федеральным законом от 25.04.2013 № 91-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">М.П.</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>				Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	19.09.2018	1	1	1	Кадастровый номер:		78:07:0003152:2885		Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152		Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018		Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		Адрес:		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 270-ММ		Площадь, м ² :		14.8		Наименование:		Нежилое помещение		Назначение:		Нежилое помещение		Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 2 уровень		Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		Кадастровая стоимость (руб.):		2573120.30		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154		Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		Особые отметки:		данные отсутствуют		Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"		ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гречева Я.В.		Составлено в соответствии с Федеральным законом от 25.04.2013 № 91-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".		Составлено в соответствии с Федеральным законом от 25.04.2013 № 91-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".		М.П.			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов																																																																																								
19.09.2018	1	1	1																																																																																								
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2885																																																																																									
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152																																																																																									
Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018																																																																																									
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют																																																																																									
Адрес:		Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 270-ММ																																																																																									
Площадь, м ² :		14.8																																																																																									
Наименование:		Нежилое помещение																																																																																									
Назначение:		Нежилое помещение																																																																																									
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 2 уровень																																																																																									
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют																																																																																									
Кадастровая стоимость (руб.):		2573120.30																																																																																									
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154																																																																																									
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют																																																																																									
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют																																																																																									
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"																																																																																									
Особые отметки:		данные отсутствуют																																																																																									
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"																																																																																									
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гречева Я.В.																																																																																									
Составлено в соответствии с Федеральным законом от 25.04.2013 № 91-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".		Составлено в соответствии с Федеральным законом от 25.04.2013 № 91-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".																																																																																									
М.П.																																																																																											



Помещение			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	(или общего количества)
19.09.2018		Всего разделов:	_____
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2885	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцем инвестиционных паев - Владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2885-78/031/2018-2 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.09.2018	
	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2885-78/031/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гравчева Я.В.
(или лицо, выдавшее выписку)	(или лицо, выдавшее выписку)



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

Помещение	План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)		
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u> 19.09.2018	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2885		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень



План этажа
План расположения помещений

Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Гречева Я.В.
Гречева Я.В. (подпись, фамилия)



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

Раздел 5

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

Помещение			
Лист №	Раздела	5	на общем количестве
19.09.2018			Всего листов раздела 5:
Кадастровый номер			Всего разделов:
			Всего листов выписки:
			78:07:0003152:2885
Номер этажа (этажей). Этаж № Подвал 2 уровень.			
Масштаб 1:	занесены отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.		

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

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

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

Кадастровый номер:

78:07:0003152:2892

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 277-ММ
Площадь, м ² :	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Г рачева Я.В.
100 000 000 000 000 000 000	100 000 000 000 000 000 000



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

Помещение			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	(или объекта недвижимости)
19.09.2018		Всего разделов:	
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2892		
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2892-78/031/2018-2 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1 Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 03.09.2018 номер государственной регистрации: 78:07:0003152:2892-78/031/2018-4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.10.2014 по 01.08.2029 лицо, и пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.
Государственная регистрация 2018-09-19	Государственная регистрация 2018-09-19



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

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

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



Масштаб 1:	200	 Гарчева Я.В. <small>Гарчева Я.В. (подпись физ лица)</small>
------------	-----	---

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Гарчева Я.В. (подпись физ лица)



Раздел 5

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

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
19.09.2018	5	5	1
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2892	

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



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.



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

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	(все объекты недвижимости)
1	1	1	1
19.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2893		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машинно-место 278-ММ		
Площадь, м ² :	14.8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машинно-место:	Этаж № Подвал 2 уровня		
Вид земного помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении земного 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 "актуальная"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.
Согласие на выдачу выписки	Согласие на выдачу выписки



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

Помещение																					
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела 2: <u>1</u>	Всего разделов: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>																		
19.09.2018																					
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2893																				
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2893-78/031/2018-2 от 03.09.2018																				
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ																				
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td><td colspan="2">Доверительное управление</td></tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td><td colspan="2">03.09.2018</td></tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td><td colspan="2">78:07:0003152:2893-78/031/2018-4</td></tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td colspan="2">с 23.10.2014 по 01.08.2029</td></tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td colspan="2">Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368</td></tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td><td colspan="2">Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №62880; Изменения и дополнение №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнение №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2;</td></tr> </table>			вид:	Доверительное управление		дата государственной регистрации:	03.09.2018		номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2893-78/031/2018-4		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №62880; Изменения и дополнение №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнение №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2;	
вид:	Доверительное управление																				
дата государственной регистрации:	03.09.2018																				
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2893-78/031/2018-4																				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029																				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368																				
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №62880; Изменения и дополнение №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнение №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2;																				
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют																				
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																				

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гравчева Я.В.
Гравчева Я.В. (подпись/печать/отпечаток)	Гравчева Я.В. (подпись/печать/отпечаток)



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

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

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
19.09.2018	5	5	1
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2893		

Номер этажа (этажей). Этаж № Подвал 2 уровня.



Масштаб 1:

200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Горюхина Елена Николаевна, канд. техн. наук, инженер-

Грачева Я.В.

специалист по физическому



Раздел 5

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

Помещение			
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2893	

Номер этажа (этажей): Этаж № Полный 2 уровень



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.



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

Раздел I

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов в выписке
	1	1		
21.09.2018				
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2902			
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152			
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машинно-место 287-ММ			
Площадь, м ² :	14.8			
Наименование:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машинно-место:	Этаж № Полный 2 уровень			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"			

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гравчева Я. В.
СОГЛАСОВАНО: _____	СОГЛАСОВАНО: _____



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

Раздел 2

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.
Фамилия, имя, отчество, должностное лицо	Фамилия, имя, отчество, должностное лицо



Раздел 5

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

Помещение		План расположения помещений, машинно-места на этаже (плане этажа)		
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.09.2018				
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2902		

Номер этажа (этажей). Этаж № Подвал 2 уровень



Масштаб 1:

200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гречева Я.В.



Раздел 5

Помещение												План расположения помещений, машинно-места на этаже (план этажа)											
Лист №	Раздела	5	Всего листов раздела	5	Всего разделов	_____	Всего листов	вып.нкн:	_____														
21.09.2018			Кадастровый номер: 78:07:0003152:2902																				
Номер этажа (этажей): Этаж № Полный 2 уровень																							
Масштаб 1:												данные отсутствуют											
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ												Грачева Я.В.											
Согласовано: _____												Фото: _____											



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ																																			
(полное наименование органа регистрации прав)																																			
Раздел 1																																			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости																																			
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости																																			
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">Помещение</th> </tr> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">(вид объекта недвижимости)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Лист №</td> <td>Раздела</td> <td>1:</td> <td>Всего листов раздела</td> </tr> <tr> <td colspan="2">21.09.2018</td> <td>1</td> <td>Всего разделов:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">Всего листов выписки:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">78:07:0003152:2907</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table>				Помещение				(вид объекта недвижимости)				Лист №	Раздела	1:	Всего листов раздела	21.09.2018		1	Всего разделов:	Кадастровый номер:		Всего листов выписки:		78:07:0003152:2907											
Помещение																																			
(вид объекта недвижимости)																																			
Лист №	Раздела	1:	Всего листов раздела																																
21.09.2018		1	Всего разделов:																																
Кадастровый номер:		Всего листов выписки:																																	
78:07:0003152:2907																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>78:07:0003152</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>12.02.2018</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 292-ММ</td> </tr> <tr> <td>Площадь, м²:</td> <td>14.8</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td>Назначение:</td> <td>Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td>Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:</td> <td>Этаж № Подвал 2 уровень</td> </tr> <tr> <td>Вид жилого помещения:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость (руб.):</td> <td>2573120.30</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td>78:07:0003152:2154</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>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:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>Владельцы инвестиционных листов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"</td> </tr> </tbody> </table>				Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152	Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 292-ММ	Площадь, м ² :	14.8	Наименование:	Нежилое помещение	Назначение:	Нежилое помещение	Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень	Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154	Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют	Особые отметки:	данные отсутствуют	Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных листов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152																																		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018																																		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют																																		
Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 292-ММ																																		
Площадь, м ² :	14.8																																		
Наименование:	Нежилое помещение																																		
Назначение:	Нежилое помещение																																		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень																																		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют																																		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30																																		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154																																		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют																																		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"																																		
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют																																		
Особые отметки:	данные отсутствуют																																		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных листов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"																																		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гречева Я.В.																																	
(полное наименование, фамилия)																																			



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

Помещение													
Лист №: <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела 2: <u>2</u>												
21.09.2018	Всего разделов: <u>1</u>												
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: <u>78:07:0003152:2907</u>												
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2907-78/03/2018-2 от 03.09.2018												
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ												
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:													
4. 4.1.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>03.09.2018</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>78:07:0003152:2907-78/03/2018-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 23.10.2014 по 01.08.2029</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" Д.У.", ИНН: 7826685368</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	03.09.2018	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2907-78/03/2018-4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" Д.У.", ИНН: 7826685368	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2
вид:	Доверительное управление												
дата государственной регистрации:	03.09.2018												
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2907-78/03/2018-4												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" Д.У.", ИНН: 7826685368												
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2												
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют												
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют												

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  Грачева Я.В.
(подпись/печать/оттиск)

Раздел 5 3

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

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

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 хровень



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Грачева Я.В.
Фото (подпись):

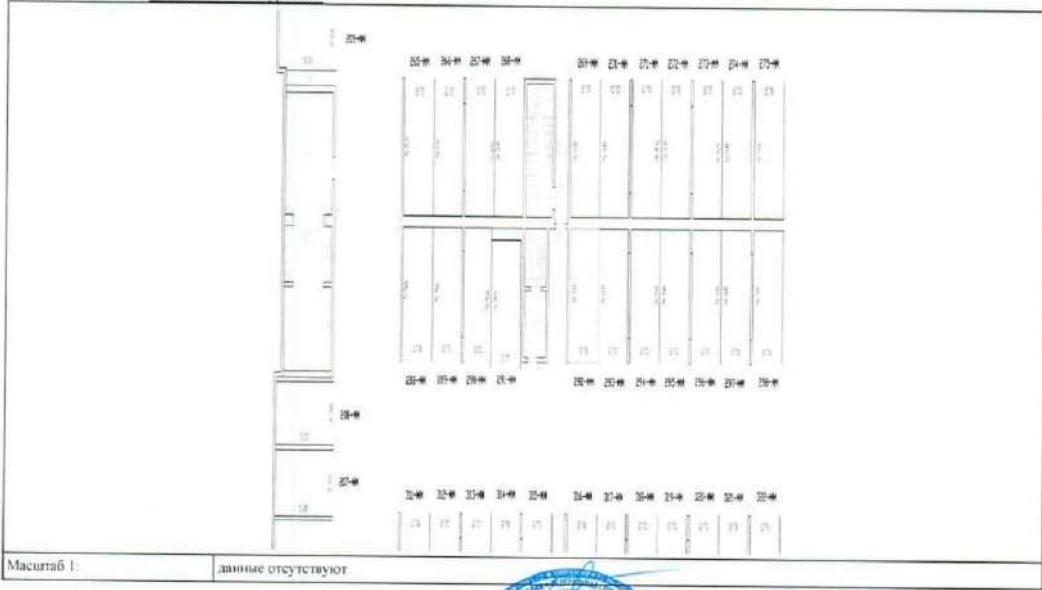


Раздел 5

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

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

Номер этажа (этажей): Этаж №: Подвал 2 уровня



Масштаб 1:

данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я. В.



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

1

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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего листов
24.09.2018	1	1	1
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2913	

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машинно-место 298-ММ
Площадь, м ² :	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машинно-место:	Этаж №: Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении земельного участка к определенному виду земель помещений специализированного жилищного фонда, к земельным участкам земельного дома социального использования или земельного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОД-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гравера Я.В.

Фамилия, Имя, Отчество

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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение															
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:												
24.09.2018		[Redacted]													
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2913													
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОД-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов зато владельцев инвестиционных паев													
2. Внн, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Объект долевая собственность, № 78:07:0003152:2913:78:031/2018-2 от 06.09.2018													
3. Документы, основанные:		3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 21.08.2018 №21/08-67ММ													
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		<table border="1"> <tr> <td>вид</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации</td> <td>06.09.2018</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации</td> <td>78:07:0003152:2913-78:031/2018-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости</td> <td>с 23.10.2014 по 01.08.2029</td> </tr> <tr> <td>чно, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880. Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1. Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2.</td> </tr> </table>		вид	Доверительное управление	дата государственной регистрации	06.09.2018	номер государственной регистрации	78:07:0003152:2913-78:031/2018-4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 23.10.2014 по 01.08.2029	чно, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880. Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1. Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2.
вид	Доверительное управление														
дата государственной регистрации	06.09.2018														
номер государственной регистрации	78:07:0003152:2913-78:031/2018-4														
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 23.10.2014 по 01.08.2029														
чно, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368														
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880. Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1. Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2.														
5. Сведения о наличии решения об ильготах объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют													
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органов:		данные отсутствуют													

ВЛЮЧЕННЫЙ СПЕЦИАЛСТ - ЕКСПЕРТ

Гравчев Я.В.



3

Раздел 3

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

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

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

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

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

Масштаб 1: 200

Ведущий специалист-эксперт Трачук Я.В.

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

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
24.09.2018		1	1
Кадастровый номер		78:07:0003152:2914	
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машинно-место 299-ММ		
Площадь, м ² :	14.8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машинно-место:	Этаж № Подвал 2 уровень		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированному жилищному фонду, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" данные отсутствуют		
Сообщение о том, что:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных типов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рейтинг недвижимости"		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Гравева Я.В.

Гравева Я.В.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение																			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:																
24.09.2018		Всего листов вланки:																	
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2914																	
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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.</p>																			
<p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2914-78:031/2018-2 от 06.09.2018</p>																			
<p>3. Документы-основания:</p> <p>3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества (сроки-месяц) от 21.08.2018 №21/08-67ММ</p>																			
<p>4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>06.09.2018</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>78:07:0003152:2914-78:031/2018-4</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>с 23.10.2014 по 01.08.2029</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2.</td> </tr> <tr> <td>5. Сведения о наличии решения об отказе от объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица-органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>				вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	06.09.2018	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2914-78:031/2018-4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2.	5. Сведения о наличии решения об отказе от объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица-органа:	данные отсутствуют
вид:	Доверительное управление																		
дата государственной регистрации:	06.09.2018																		
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2914-78:031/2018-4																		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029																		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН 7826685368																		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2.																		
5. Сведения о наличии решения об отказе от объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют																		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица-органа:	данные отсутствуют																		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гричева Э.В.
----------------------------	--------------

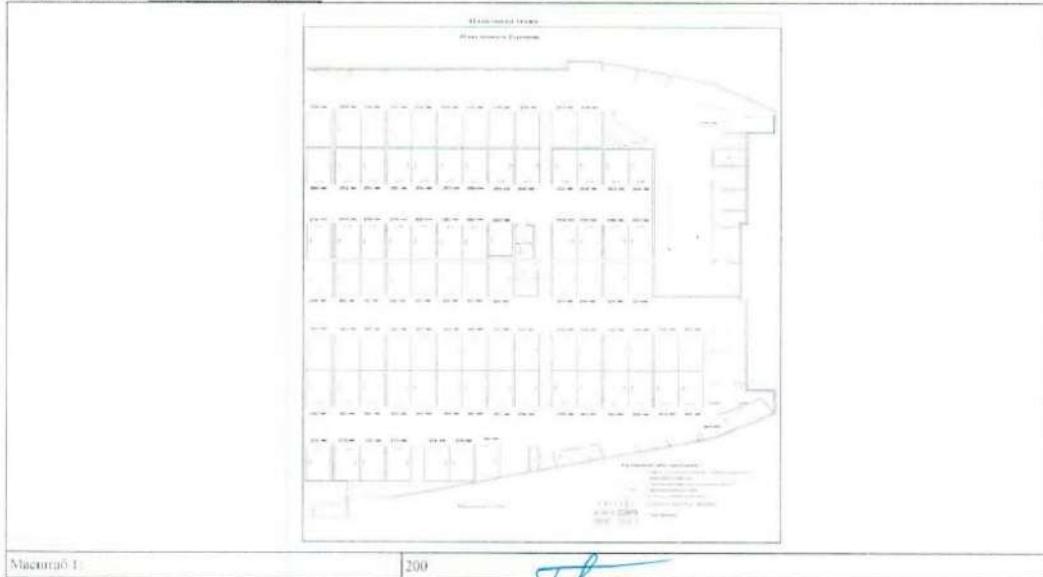


Раздел 5 **3**

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

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
24.09.2018			Всего листов выписки:
Кадастровый номер	78:07:0003152:2914		

Номер этажа (этажей): Этаж № Полный 2 Кратный:



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



Раздел 5

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

План расположения помещений, машинно-места на этаже (один этаж)

Помещение		План расположения помещений, машинно-места на этаже (один этаж)		
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.09.2018				
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2914		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровня



Масштаб 1:	20 м	Линии отсутствуют
------------	------	-------------------

ПЕДУПРВИСЕДИАЛСТ-ЭКСПЕРТ	Гранчев Я.И.
--------------------------	--------------



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

1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Номенклатура			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов
24.09.2018	1	1	1
Кадастровый номер	78:07:0003152:2926		

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, помещение 311-ММ
Площадь, м ² :	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, помещение, машинно-место:	Этаж №: Поливод 2 зерпень
Вид земного пользования:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отношении земного пользования к определенному виду земных помещений специализированного жилищного фонда, к земным помещениям временного дома специального использования или временного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальная"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОД-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гарева Я.В.

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

Ношение		Сведения о зарегистрированных правах		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов выпуск
	24.09.2018			
	Кадастровый номер:		78:07:0003152:2926	
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании личных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1 Общая доля в собственности, № 78:07:0003152:2926-78:03/2018-2 от 06.09.2018		
3. Документы-основания:		3.1 Договор вступления в паевый союз (манифест) от 21.08.2018 №21/08-67ММ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1.1	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	06.09.2018		
	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2926-78:03/2018-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029		
4.1.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 782685368		
	основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880. Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1. Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2.		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу законов согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР: 78:07:0003152:2926-78:03/2018-2

Раздел 2



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машинно-места на этаже (этаже этажей)

Раздел 5

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
24.09.2018	5	51	1
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2926	
Номер этажа (этажей): Этаж №: Половина 2 уровня			
Масштаб 1:	200		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Григорьева И.В.	



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

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

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
24.09.2018	5	5	1
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2926		

Номер этажа (этажей): Этаж № Планы 2-3 этажи.



Макетный:

данные отсутствуют

Виды земельного участка:

Горчев Я.Н.



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист № <u>Раздела 1</u> <small>(код объекта недвижимости)</small>			
Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
19.09.2018		78:07:0003152:2931	

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машинно-место 316-ММ
Площадь, м ² :	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машинно-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"

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



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

Раздел 2

Помещение		Сведения о зарегистрированных правах		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018				
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2931		
1. Правообладатель (правообладатели):			Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2931-78/031/2018-2 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			4.1.1. Вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 03.09.2018 номер государственной регистрации: 78:07:0003152:2931-78/031/2018-4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 23.10.2014 по 01.08.2029 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880, Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		

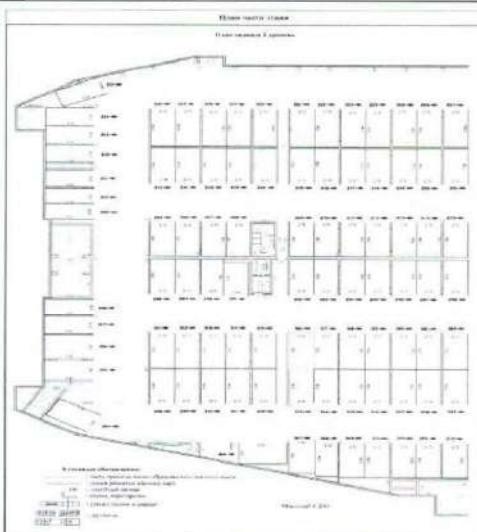
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гравчева Я.В.
(Фото, подпись специалиста)	(Фото, подпись лица)



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

Помещение			
Лист № <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2931		

Номер этажа (этажей): Этаж № Полвдл 2 уровня



Масштаб 1: **200**

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гречева Я.В.



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

Раздел 5 4

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

Помещение		План расположения помещений																	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	_____		Всего разделов:	_____		Всего листов выписки:	_____										
19.09.2018																			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2931																	
Номер этажа (этажей): Этаж №: Подвал 2 уровень																			
Масштаб 1:		данные отсутствуют																	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.																	



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

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Помещение

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.09.2018				
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2937			
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152			
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 3, строение 1, машино-место 322-ММ			
Площадь, м ² :	14.8			
Наименование:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень			
Вид земного помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рейтинг недвижимость"			

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гречева Я.В.



Гречева Я.В.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
24.09.2018		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2937	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцем инвестиционных паев - Владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2937-78/031/2018-2 от 06.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машин-мест) от 21.08.2018 №21/08-67ММ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	06.09.2018	
	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2937-78/031/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.	



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

Раздел 5

3

Помещение

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

Лист № Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2937		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровня

План этажа (этажа)

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



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Грачева Я.В.

Гравированная печать МП

Раздел 5

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

Помещение		План расположения помещений												
Лист №	Раздела	5	Всего листов раздела	5	Всего разделов		Всего листов выписки							
24.09.2018														
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2937												
Номер этажа (этажей). Этаж №: Подвал 2 уровень.														
Масштаб 1:		данные отсутствуют												
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ							Гречева Я.В.							



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

(Главное национальное органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Помещение

Лист №	Раздела 1:	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.09.2018				
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2938			

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машинно-место 323-ММ
Площадь, м ² :	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машинно-место:	Этаж № Подвал 2 уровень
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ: ЭКСПЕРТ	Гравчева Я.В.
должность/занятие должности	должность/занятие должности



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Сведения о зарегистрированных правах		
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
<u>24.09.2018</u>				
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2938			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая земельная собственность, № 78:07:0003152:2938-78/031/2018-2 от 06.09.2018			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 21.08.2018 №21/08-67ММ			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.1.1.	вид	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	06.09.2018		
	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2938-78/031/2018-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029		
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	даные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	даные отсутствуют			

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



Раздел 5

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

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

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
24.09.2018	5	5	1
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2938	

Номер этажа (этажей): Этаж № Полюз 2 уровень



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Грачева Я.В.



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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

(наименование)

Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
21.09.2018	1	1	1	1
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2944		

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 329-ММ
Площадь, м ² :	14.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Полюс 2 уровень.
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120.30
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям именного дома социального использования или именного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость."

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.
должность (специалист-эксперт)	(подпись/печать, факсимile)



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Сведения о зарегистрированных правах		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.09.2018				
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2944		
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "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 и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2944-78/031/2018-2 от 03.09.2018			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4. 4.1.1.	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	03.09.2018		
	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2944-78/031/2018-4		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880. Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2.		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гарчева Я.В.		
Свидетельство о выдаче выписки		00000000000000000000000000000000		



Раздел 5

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

Помещение		(план расположения помещений)												
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:											Всего листов выписки:
21.09.2018														
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2944												
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень														
														
Масштаб 1:		данные отсутствуют												
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись/имя/фамилия/отчество)</small>														
<small>Гречева Я.В.</small> <small>(подпись/имя/фамилия)</small>														



Раздел 5

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

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
21.09.2018	5	5	1
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2944		

Номер этажа (этажей): Этаж №: Подвал 2 уровня



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Грачева Я.В.
(подпись, фамилия, инициалы, отчество)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ																																																																																									
(полное наименование органа регистрации прав)																																																																																									
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости																																																																																									
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости																																																																																									
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:																																																																																									
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Помещение</td> </tr> <tr> <td>Лист №</td> <td>Раздела</td> <td>Всего листов раздела</td> <td>Всего разделов</td> </tr> <tr> <td colspan="2">21.09.2018</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">78:07:0003152:2946</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Номер кадастрового квартала:</td> <td colspan="2">78:07:0003152</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td colspan="2">12.02.2018</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Адрес:</td> <td colspan="2">Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 331-ММ</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Площадь, м²:</td> <td colspan="2">14.8</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Наименование:</td> <td colspan="2">Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Назначение:</td> <td colspan="2">Нежилое помещение</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:</td> <td colspan="2">Этаж № Подвал 2 уровня</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Вид жилого помещения:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровая стоимость (руб.):</td> <td colspan="2">2573120.30</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:</td> <td colspan="2">78:07:0003152:2154</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Виды разрешенного использования:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к иным помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td colspan="2">Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Особые отметки:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Получатель выписки:</td> <td colspan="2">Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td colspan="2">Грачева Я.В.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(подпись, печать, инициалы, фамилия)</td> <td colspan="2">(подпись, печать, инициалы, фамилия)</td> </tr> </table>				Помещение		Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	21.09.2018		1	1	Кадастровый номер:		78:07:0003152:2946		Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152		Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018		Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		Адрес:		Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 331-ММ		Площадь, м ² :		14.8		Наименование:		Нежилое помещение		Назначение:		Нежилое помещение		Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 2 уровня		Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		Кадастровая стоимость (руб.):		2573120.30		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154		Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к иным помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		Особые отметки:		данные отсутствуют		Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"		ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.		(подпись, печать, инициалы, фамилия)		(подпись, печать, инициалы, фамилия)	
Помещение																																																																																									
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов																																																																																						
21.09.2018		1	1																																																																																						
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2946																																																																																							
Номер кадастрового квартала:		78:07:0003152																																																																																							
Дата присвоения кадастрового номера:		12.02.2018																																																																																							
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют																																																																																							
Адрес:		Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 331-ММ																																																																																							
Площадь, м ² :		14.8																																																																																							
Наименование:		Нежилое помещение																																																																																							
Назначение:		Нежилое помещение																																																																																							
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № Подвал 2 уровня																																																																																							
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют																																																																																							
Кадастровая стоимость (руб.):		2573120.30																																																																																							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:07:0003152:2154																																																																																							
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют																																																																																							
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к иным помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют																																																																																							
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"																																																																																							
Особые отметки:		данные отсутствуют																																																																																							
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"																																																																																							
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.																																																																																							
(подпись, печать, инициалы, фамилия)		(подпись, печать, инициалы, фамилия)																																																																																							



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

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



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

Помещение			
Лист № <u>Раздела 5</u> 21.09.2018	Всего листов раздела 5: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2946		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровня

План этажа
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровня



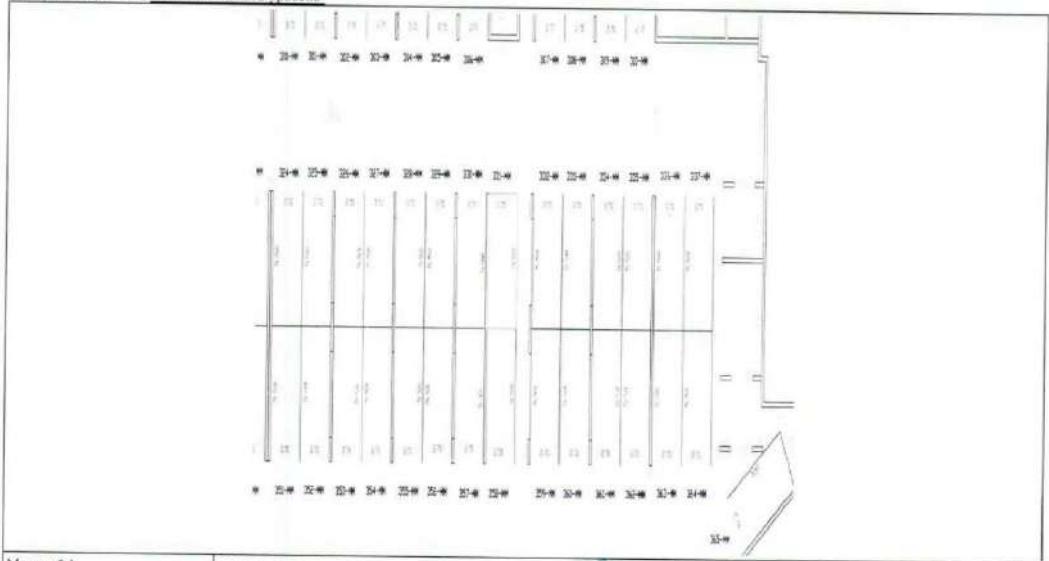
Масштаб 1: _____ 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Горчева Я.В.
----------------------------	--------------



Раздел 5

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

Помещение		План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)												
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки										
21.09.2018		5	5	5										
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2946												
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровня														
Масштаб 1:		данные отсутствуют												
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ														Грачева Я.В.
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ														Московская область



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

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Назначение

Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> :	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2947		

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(Фамилия, имя, отчество, должностное звание)

Гречева Я.В.

Оценщик, факсимile



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<u>21.09.2018</u>			
Кадастровый номер:	<u>78:07:0003152:2947</u>		
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая земная собственность, № 78:07-0003152:2947-78/031/2018-2 от 03.09.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.09.2018	
	номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2947-78/031/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 к правилам доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 к правилам доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.
должность, специальность, квалификация	специалист по оценке недвижимости



Раздел 5

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

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
21.09.2018			
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2947		

Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровня



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Горчева Я.В.



Раздел 5

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

Помещение		План объекта недвижимости																	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки															
21.09.2018		5	5	5															
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2947																	
Номер этажа (этажей): Этаж №: Полвад 2 уровень																			
Масштаб 1:		данные отсутствуют																	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ										Грачева Я.В.									
Государственное агентство										Государственное агентство									
МПС										МПС									



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

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
1	1	1	1	1
19.09.2018				
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2948			
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152			
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машинно-место 333-ММ			
Площадь, м ² :	14.8			
Наименование:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машинно-место:	Этаж № Подвал 2 уровень			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	2573120,30			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"			

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(полное наименование должности)

Грачева Я.В.

(подпись, фамилия)



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

Сведения о зарегистрированных правах

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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5 3
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

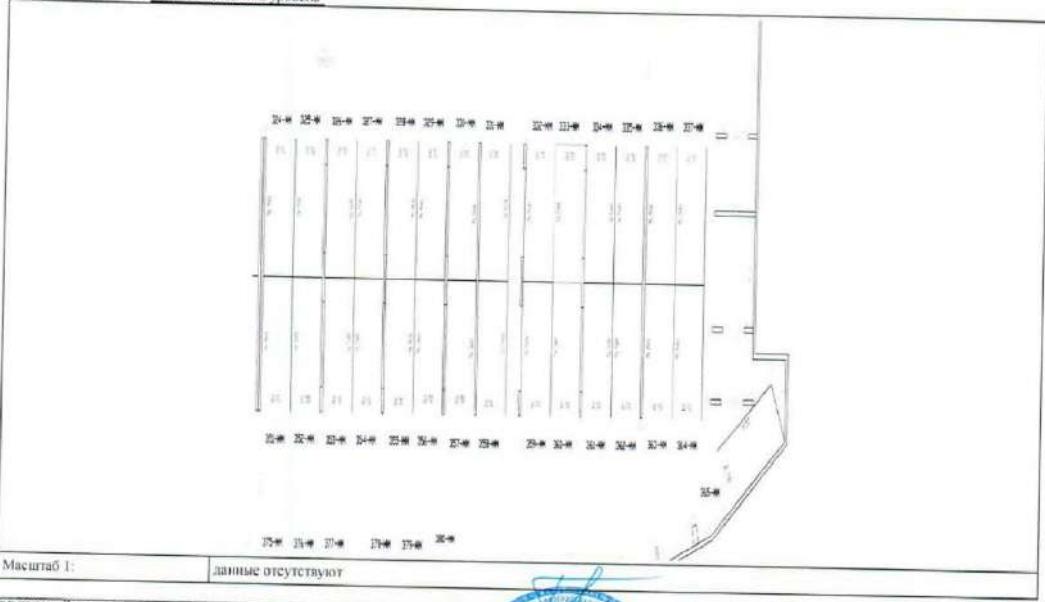
Лист № 19.09.2018	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов в выписки:
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2948		
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень.				
Масштаб 1:	200			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>Генеральный директор, кандидат технических наук</small>		Грачева Я.В. <small>Генеральный директор, кандидат технических наук</small>		



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

Лист № 19.09.2018		Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2948			

Номер этажа (этажей): Этаж № Полный 2 уровень



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Гравчева Я.В.



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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист № 21.09.2018	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки:
				78:07:0003152:2971

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Грачева Я.В.
Свидетельство о профессиональной квалификации	Свидетельство о профессиональной квалификации



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

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

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гравчева Я.В.
----------------------------	---------------



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

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

Помещение			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов
21.09.2018	5	5	5
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2971		

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



Масштаб 1: 200

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Грачева Я.В.



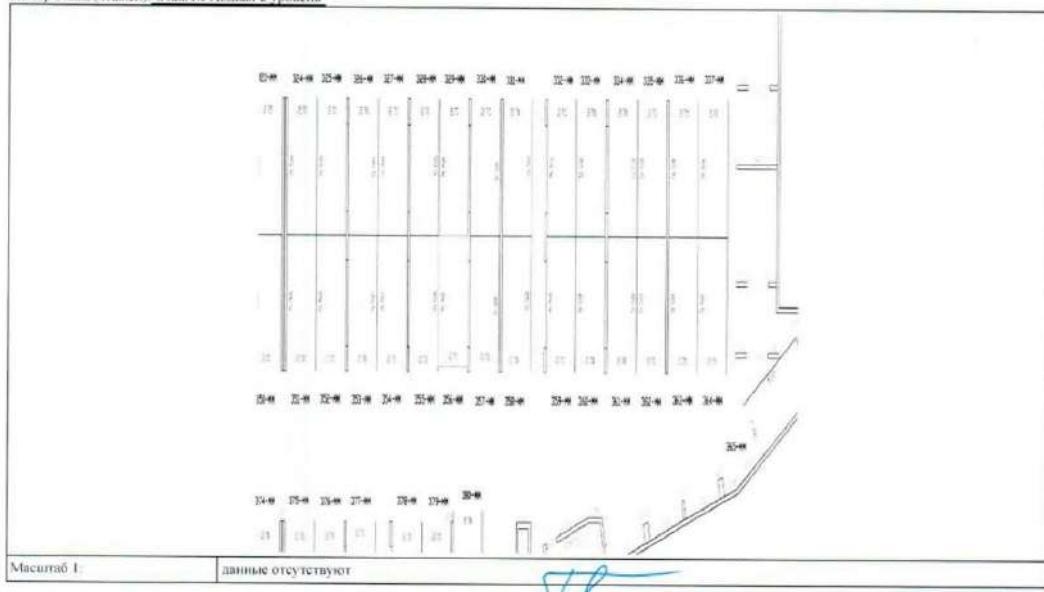
Раздел 5

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

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

Помещение			
Лист № <u>Раздела 5</u> Всего листов раздела <u>5</u> : <u>1</u> Всего разделов: <u>1</u> Всего листов выписки: <u>1</u>			
21.09.2018 Кадастровый номер: 78:07:0003152:2971			

Номер этажа (этажей): Этаж № Половина 2 уровня



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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов
19.09.2018	1	1	1	1
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2972			
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152			
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 357-ММ			
Площадь, м ² :	14.3			
Наименование:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	2486190.56			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"			

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Грачева Я.В.

(подпись, отпечаток)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости				Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах				
Помещение				
Лист № <u>Раздела 2</u> <u>19.09.2018</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	(название объекта недвижимости)
Кадастровый номер:	78:07:0003152:2972			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость", данные о которых устанавливаются в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2972-78:031/2018-2 от 03.09.2018			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4. 4.1.1. вид:	Доверительное управление			
дата государственной регистрации:	03.09.2018			
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2972-78:031/2018-4			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЪ" "Д.У.", ИНН: 7826685368			
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЪ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Грачева Я.В.		
(подпись специалиста-эксперта)		(подпись руководителя)		



Раздел 5 3

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

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
19.09.2018			
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2972	

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



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Грачева Я.В.
График выполнения работ: 19.09.2018

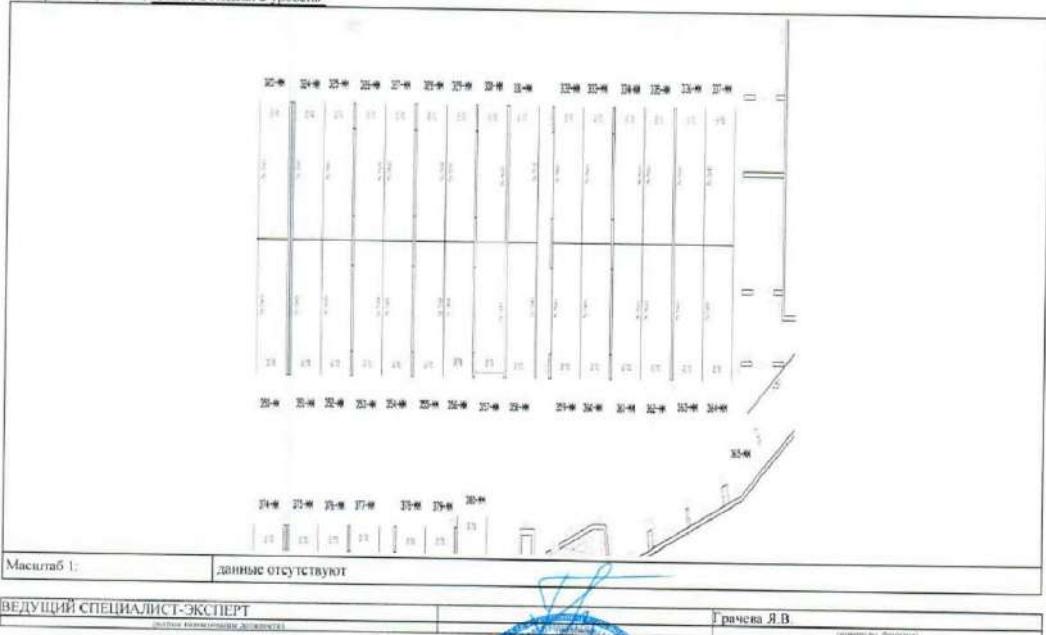


Раздел 5

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

Помещение		План расположения помещений, машинно-места на этаже (плане этажа)		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
19.09.2018		5	1	1
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2972		

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



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Гречева Я.В.



1

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(номера объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1:	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
19.09.2018		1	1
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2995	
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003152		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1, машино-место 380-ММ		
Площадь, м ² :	14.3		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № Подвал 2 уровень		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	2486190.56		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003152:2154		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость"		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Гарачева Я.В.

Свидетельство о выдаче выписки

Свидетельство о выдаче выписки



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

Помещение		(наименование объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
19.09.2018		78:07:0003152:2995		
Кадастровый номер:				
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцем инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 78:07:0003152:2995-78/031/2018-2 от 03.09.2018			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений (машинно-мест) от 16.08.2018 №16/08-60ММ			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:	Доверительное управление			
дата государственной регистрации:	03.09.2018			
номер государственной регистрации:	78:07:0003152:2995-78/031/2018-4			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.10.2014 по 01.08.2029			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ" "Д.У.", ИНН: 7826685368			
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014 №2880; Изменения и дополнения №1 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 09.04.2015 №2880-1; Изменения и дополнения №2 в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 17.12.2015 №2880-2			
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гречева Я.В.		



Раздел 5

3

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

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

Помещение			
(план объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов:
19.09.2018	5	5:	_____
Кадастровый номер:		78:07:0003152:2995	
Номер этажа (этажей): Этаж № Подвал 2 уровень			
			
Масштаб 1:	200		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  Грачева Я.В.

Гравировка: Грачева Я.В.

Гравировка: Грачева Я.В.



