

РосЭкспертОценка

ОТЧЕТ № 37 от 05 августа 2018 года

Об оценке справедливой стоимости : нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

**ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2018

*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 № 6/УК от «01» сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.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 (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 291, 296, 299, ФСО №7 Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 года и ФСО № 8, № 9, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 01.06.2015 №№ 326, 327. Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете. Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться изолированно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, анализ жилья г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке коммерческой недвижимости с стороны уменьшения, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценка считает правильным оставить стоимости объектов оценки в прежних значениях:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1 на дату оценки 01 августа 2016 года составляет 23 165 000,00 (двадцать три миллиона сто шестьдесят пять тысяч) рублей), в том числе:

№ пом. (Строит)	№ пом. (Фактический)	Этаж	Общая проектная площадь (м.кв.)	Фактическая площадь (м.кв.)	Стоимость 1 (м.кв.)	Справедливая стоимость объекта оценки в руб.
				Нежилого помещения (м.кв.)		
4Б	41-Н	1	231,63	232,5	232,5	23 165 000,00

настоящее письмо не является отчетом по оценке, а только предворяет отчет, приведенный далее. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

С уважением,

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»

Александр С.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	7
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	9
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	14
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ.....	18
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ.....	25
4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	30
5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	32
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	35
7.1. РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД.....	36
7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	37
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	38
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА...	40
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43

9.ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	44
10.ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	45
11.СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	45

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании договора № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенного между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком), выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1 на дату оценки 01 августа 2018 года.

На основании полученной информации, анализа рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов, оценщик пришел к выводу:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1 на дату оценки 01 августа 2018 года составляет 23 165 000,00 (двадцать три миллиона сто шестьдесят пять тысяч) рублей).

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества по состоянию на 01 августа 2018 года является договор оценки № 6/УК от «01» сентября 2014 года, заключенный между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (Заказчиком) и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком).

Имущественные права на объект оценки: Права на основании договора участия в долевом строительстве жилого комплекса №07/06-4Б//Рм от «07» июня 2016 года.

Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве жилого комплекса №07/06-4Б//Рм от «07» июня 2016 года от 01 февраля 2018 года.

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

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

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

Вид определяемой стоимости – справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 01 августа 2018 года.

Срок проведения оценки - с 30.07.2018 по 03.08.2018 года

Дата составления отчета – 05 августа 2018 года

Допущения и ограничения

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.

2. 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.
 3. 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.
 4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.
- Полученный результат может применяться исключительно с учетом предполагаемого использования в течение шести месяцев с даты составления Отчета

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость».

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

ОГРН 1027810309328;

ИНН 7826685368;

191028, г. Санкт-Петербург, Литейный д.26, лит.А

Оценщик

Третьякова Анастасия Игоревна, Оценщик 1 категории, к.э.н. Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков» и включена в реестр Оценщиков за регистрационным №007681 от 28 октября 2011 года. 105066, Москва. 1-й Басманный переулок, дом 2А, офис 5. Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №870533 от 30.06.2011 г. рег. №5813. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000524-1 от 07 ноября 2017 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения №20 от 07 ноября 2017 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Гражданская ответственность Оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Договор (страховой полис) №433-121121/17/ 0321R/776/00001/7 – 007681 от «07» апреля 2017 года выдан сроком действия с 01 июля 2017 года по 31 декабря 2018 года, страховая сумма 300 000 руб. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в АО Страхование Общество «ЯКОРЬ». Полис обязательного страхования ответственности оценщика №5101-000399-11/17 от 19 февраля 2018 года. Срок действия с 19 февраля 2018 года по 05 октября 2018 года. Страховая сумма 30 000 000 руб. Оценщик осуществляет свою деятельность по месту нахождения ООО «РосЭкспертОценка». Копии вышеперечисленных документов представлены в Приложении к настоящему отчету. Стаж работы с 2011 года. Оценщик является сотрудником Общества с ограниченной Ответственностью «РосЭкспертОценка». Исполнителем

настоящей оценки является Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (сокращенно ООО «РосЭкспертОценка»), имеющим следующие реквизиты: ИНН 7841394645, ОГРН 1089847349822 от 03.09.2012 г., КПП 784101001.

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

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована ОАО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – ОАО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0617 PL 0000009 от 10 мая 2017 года, период страхования: с 16.05.2017 г. по 15.05.2018 г.).

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

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

На данном этапе производится заключение договора на оценку между Оценщиком и Заказчиком, на основании которого осуществляется оценка объекта оценки.

СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

На данном этапе установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, проведены: идентификация объекта оценки, его осмотр, интервьюирование специалистов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, анализ документации, представленной Заказчиком.

Выполнен анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, а также иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки экспертом ООО «РосЭкспертОценка» были использованы данные, приведенные в таблице №1:

№ п./п.	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки – Масштабные характеристики – Характеристики местоположения объекта – Физическое состояние объекта – Информация о собственнике – Сведения о наличии/отсутствии	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)

	обременении	
2	Информация об общеэкономическом состоянии и перспективах экономического развития Российской Федерации и Санкт-Петербурга	Министерство экономического развития и торговли, http://www.economy.gov.ru/ Официальный сайт комитета экономического развития промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга http://www.cedipt.spb.ru Материалы информационных агентств АК&М. Росбизнесконсалтинг, «Экономическая экспертная группа», информационно-аналитическая группа «Олма», журналов «Эксперт», «Итоги», «Власть», «Деньги», газет «Коммерсант», «Финансовая Россия», Бекар-консалтинг, Агентство недвижимости «Бекар».
3	Информация о состоянии и перспективах развития рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга	Аналитическая информация ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга», ГУИОН КУГИ Администрации СПб Газеты и журналы: «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень Недвижимости», «Коммерческая недвижимость». Агентства недвижимости: «Александр Недвижимость», «Бекар», «Адвекс», «Партнер плюс», «Олимп ООО», «Парадиз» и др.
4	Информация об объектах аналогах, используемых при проведении расчетов в рамках сравнительного подхода	Информационные издания «Недвижимость и строительство Петербурга», «Бюллетень недвижимости», Материалы Интернет-порталов www.eip.ru , www.estate.spb.ru , www.emls.ru и др.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

1. Права на основании договора участия в долевом строительстве жилого комплекса №07/06-4Б//РМ от «07» июня 2016 года.

Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве жилого комплекса №07/06-4Б//РМ от «07» июня 2016 года от 01 февраля 2018 года.

Все указанные документы предоставлены специалистами Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ДОХОДЪ - Рентная недвижимость». Данная документация была использована для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка справедливой стоимости проведена и отчет по ней 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», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 256;

Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 255;

Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом МЭРТ от 20.07.2007 г. № 254.

Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)», утвержденного Приказом МЭРТ от 25.09.2014г. № 611

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены также с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков - НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков», членами которой являются Оценщики, подписавшие настоящий отчет.

При проведении настоящей оценки специалисты опирались, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

Применение при оценке Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7 обосновано тем, что данные федеральные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Применение стандартов НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков» связано с тем, что, являясь членом данной организации, Оценщик должен в своей деятельности руководствоваться ее нормативными актами.

С учетом целей и задач настоящей оценки в рамках данной работы оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» была рассчитана справедливая стоимость имущества.

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 -цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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 объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект 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 объект оценки выражен в денежной форме.

1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

- 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.
- 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:

- (a) актива или обязательства;
 - (b) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и
 - (c) участников рынка, с которыми организация вступила бы в сделку на данном рынке.
- (d) Цена

1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщика за ее неточность не предусматривается.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности,
3. Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего 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.

4. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения ООО «РосЭкспертОценка».
5. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки не учитывает возможных изменений экономических, юридических и иных факторов после даты проведения оценки.
6. Результат данной оценки может быть использован при заключении договора купли-продажи в течение шести месяцев с даты составления настоящего отчета.
7. Предполагается, что собственник рационально и компетентно управляет принадлежащим ему оцениваемым объектом и продолжит его эксплуатацию по существующему назначению.

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 (определения приведены выше).

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 использования для этого материалов, информации и источников, вследствие чего расчет справедливой стоимости Объекта оценки Оценщиком проводится в соответствии с методологией определения рыночной стоимости.

3. Организация должна корректировать ценовую котировку в отношении обязательства или собственного долевого инструмента организации, удерживаемого другой стороной в качестве актива, только если имеют место специфичные для этого актива факторы, которые неприменимы к оценке справедливой стоимости указанного обязательства или долевого инструмента. Организация должна удостовериться, что цена актива не отражает влияния ограничения, предотвращающего продажу данного актива.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Имущественные права на объект оценки: Права на основании договора участия в долевом строительстве жилого комплекса №07/06-4Б//Рм от «07» июня 2016 года. Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве жилого комплекса №07/06-4Б//Рм от «07» июня 2016 года от 01 февраля 2018 года. Все указанные документы предоставлены специалистами ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость». Данная документация была использована для установления количественных и качественных характеристик Объектов оценки.

2.2. Юридическое описание объекта

Сведения об обременениях объекта оценки отсутствуют.

Номер Нежилого помещения		Этаж	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м	Фактическая площадь Объекта долевого строительства (по результатам обмеров)					
				Объекта долевого	Объекта долевого строительства, (Без учета	Помещения		Вспомогательных помещений	
Предварительный	Фактический			Строительства, кв.м	Площади балконов, лоджий, террас), кв.м)	Наименование	кв.м	Наименование	кв.м
Офис 4Б	41-Н		231,65	232,5	232,5	Встроенное Помещение	215,8	Тамбур	5,7
								Умывальная	4,5
								Туалет	2,7
								Туалет	3,8

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес:

Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1.

Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» февраля 2018 года.

ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» подтверждает, что получил Объект долевого строительства надлежащего качества, которое соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и в сроки, предусмотренные Договором. Претензий по техническому состоянию Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) Участник долевого строительства не имеет.

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

Петроградский район — один из административных районов Санкт-Петербурга. Расположен на островах в северной и северо-западной части дельты реки Невы. Граничит с Приморским, Выборгским, Василеостровским и Центральным районами. В названиях двух проспектов района (Большого и Малого проспектов) для отличия их от одноимённых проспектов Васильевского острова сохранилось название соответствующего исторического района — Петроградская сторона (сокращённо П. С.).

Район ведёт свою историю со времён основания города в 1703 году Петром I, которое состоялось на одном из островов будущего района — Заячьем, где была заложена Петропавловская крепость (южная часть района), однако главный и самый большой остров района — Петроградский (ранее носивший названия Городской и Березовый). С севера к последнему примыкает Аптекарский остров, получивший название по заложенному там Петром Великим Аптекарскому огороду, давшему начало современному Ботаническому институту им. В. Л. Комарова РАН и его Ботаническому саду. На Петроградском острове сохраняется и первое жилое здание города — деревянный Домик Петра I, в постсоветское время подведомственный отделу «Летний сад и Летний дворец Петра I» Государственного Русского музея.

Второй остров, примыкающий с юга к Петроградскому, — Петровский со старинным одноимённым парком и одноимённым стадионом — домашней ареной чемпиона СССР и России футбольного клуба «Зенит» после закрытия на полную перестройку уже реконструировавшегося к Олимпиаде-80 стадиона им. С. М. Кирова. Там действовал частично сохранившийся ряд промышленных предприятий (канатная фабрика, пивоваренный завод «Бавария», судостроительный завод «Алмаз»), а зелёной зоне находится получивший новую известность конфликтом вокруг своей реконструкции в начале 2-го десятилетия XX века Дом ветеранов сцены, основанный похороненной впоследствии при нём выдающейся актрисой М. Г. Савиной.

Петроградский остров в XX веке, благодаря появлению сухопутной связи в виде Троицкого моста с центром города, располагавшимся на южном берегу Невы, приобрел плотную застройку. Она состоит преимущественно из жилых кварталов, но в западной и южной частях острова в течение XX века действовал ряд промышленных предприятий, значительная часть которых на рубеже XX и XXI веков выведена из исторических районов города (напр., ОАО «Ленполиграфмаш») или закрыта с продажей территории для использования под жилую застройку (территория заводов «Вулкан» и «Электрик») и части зданий под бизнес-центры.

Традиционной рекреационной зоной с XVIII века являлись три острова в северо-западной части района, в Советское время именовавшиеся Кировскими: Елагин, Каменный и Крестовский. До революции 1917 г. там располагались главным образом загородные имения аристократических семейств (в том числе Белосельских-Белозерских на Крестовском острове; И. П. Елагина, а затем императрицы Марии Федоровны на Елагином; потомков Великого князя Михаила Павловича на Каменном), а после революции зоны массового отдыха. Территория Елагина острова остается полностью отведенной Центральному парку культуры и отдыха горожан. Каменный остров, планировавшийся в 1930-е гг. как зона тихого отдыха и санаториев для рабочих, был заполнен в последующие десятилетия невысокими зданиями за глухими заборами, служащими государственными резиденциями и особняками. Крестовский остров, планировавшийся как зона активного отдыха, в честь победы в Великой Отечественной войне, получил от горожан Приморский парк Победы и крупнейший в городе Кировский стадион, построенный по оригинальному проекту архитектора А. С. Никольского, реконструированный к футбольному турниру Олимпиады 1980 г. В XXI веке стадион отстраивается заново по современным требованиям; основой нынешних затянувшихся капитальных работ стал проект выигравшего международный конкурс ныне покойного японского зодчего Кисё Курокава: на стадионе должны появиться выдвижное поле и выдвижная крыша, и он должен смочь принять

игры уровнем до полуфинала чемпионата мира по футболу 2018 г., право на проведение которого выиграла Россия. На Крестовском острове есть одноименная станция метро, Приморский парк Победы, включающий парк развлечений «Диво-остров» с высотными аттракционами, в том числе американскими горками. В постсоветское время Крестовский остров активно застраивается как малоэтажными коттеджами и апартамент-отелями, так и средневысотной жилой застройкой. На его территории возведены жилые дома судей Конституционного суда после его переезда из Москвы в Санкт-Петербург.

Петроградский район имеет давнюю историю научных и учебных заведений, главным образом военных и медицинских. Со времён 2-го Кадетского корпуса ведет историю Военно-космическая академия имени А. Ф. Можайского. В районе также расположены Военно-топографическое училище, Нахимовское училище, Кадетский корпус им. Петра Великого. Инженерно-технические вузы представляют Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет «ЛЭТИ» имени В. И. Ульянова (Ленина) и Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики, к которому в 2012 г. присоединили находящийся в центре города Санкт-Петербургский государственный университет низкотемпературных и пищевых технологий. Медицинская научная мысль представлена крупнейшим по числу клиник и студентов гражданским медицинским вузом Санкт-Петербурга — СПбГМУ (Санкт-Петербургский государственный медицинский университет имени академика И. П. Павлова), а также основанным принцем А. П. Ольденбургским ВИЭМом (Институт экспериментальной медицины, где проводились знаменитые опыты И. П. Павловым, принесшие ему Нобелевскую премию; отделившимся от ВИЭМ Институтом мозга человека им. Н. П. Бехтерева РАН; НИИ детских инфекций ФМБА России, ФГБУ НИИ гриппа Минздравсоцразвития России, Санкт-Петербургской государственной химико-фармацевтической академией.

В районе работает 51 учреждение культуры, в том числе: Санкт-Петербургский Мюзик-Холл, ДК им. Ленсовета, Театр Балтийский дом, Ленинградский Дворец молодежи, Санкт-Петербургский планетарий, Военно-исторический музей артиллерии, инженерных войск и войск связи, музей Политической истории, Музей истории города (Петропавловская крепость), Ленинградский зоопарк.

На Петроградской стороне работает 401 спортивный объект, в том числе 7 стадионов: Петровский, Юбилейный, СКА и другие; 8 плавательных бассейнов, 2 дворца спорта, 124 спортивных зала, 14 крытых теннисных кортов, 140 спортивных площадок, 11 стрелковых тиров, 2 яхт-клуба, 6 гребных клубов, 2 конных центра.

Жилой фонд

За годы советской власти старый жилой фонд Петроградского района практически не ремонтировался и сильно обветшал, коммуникации износились. В 2003 году вновь назначенному главе района Алексею Семёновичу Делюкину, до этого работавшему Председателем Комитета по энергетике Правительства Санкт-Петербурга, была поставлена задача по реконструкции коммуникаций и реновации жилого фонда. Партнером проекта стал «Газпром» и в 2008 году он был завершен. Вместо 101-ой устаревшей котельной построено 91

новая автоматизированная. Прошла полная реконструкция 226,3 километров тепловых сетей, полностью отремонтированы системы центрального отопления в 955 домах района

Численность жителей района на 14.10.2010 г. составляла 130 455 человек, в том числе трудоспособное население 63 %, пенсионного возраста 24 %, детей и подростков — 13 %. В районе зарегистрировано около 28 000 налогоплательщиков, в том числе: предпринимателей без образования юридического лица — более 2000, малых предприятий — около 15 000.

Объект оценки находится на улице Ремесленной (остров Петровский). Остров расположен между Малой Невой, Ждановкой, Малой Невкой и Финским заливом.

В начале XVIII века остров стал именоваться Петровским, так как он был собственностью Петра I. В то время остров был почти незаселенным, на нем находилось лишь несколько построек: домик царя, амбар для хранения, избы придворных шутов и юрты ненцев, пасших оленей на острове. В 1730-х годах на Петровском острове размещались склады пеньки, масла, сала. Площадь Петровского острова около 130 га. Смольный в 2012 году утвердил проект планировки Петровского острова. Документ положит начало масштабной регенерации промышленной территории в центре города. Комплексный подход к развитию острова защитит его от хаотичной, неконтролируемой застройки, надеются эксперты. Петровский остров находится в дельте Невы при впадении ее в Финский залив, омывается реками Ждановкой и Малой Невкой. Территориально относится к Петроградскому району. Площадь - 131,9 га. Проект планировки острова готовился с 2006 года, в нем учтены все поправки, принятые в Генплан и Правила землепользования и застройки. Заказчик работы - «Ремонтно-эксплуатационная база флота», разработчик - НИИ Генплана. Документ делит остров на шесть кварталов, определяя их назначение и приблизительные площади будущих объектов. Как надеются разработчики, общая концепция развития позволит застраивать остров по единому плану и правилам.

К реализации проекта «Петровский остров» приступили в середине 2012 года. Общий объем строительства в квартале составит 804 тыс. кв. м недвижимости, при этом жилья - около 560-600 тыс. кв. м. В рамках проекта кроме жилья бизнес-класса запланировано строительство паркингов, объекты социальной инфраструктуры, при этом на нижних этажах жилых зданий будут располагаться коммерческие объекты. В настоящее время по проекту оформлено право на землю, правительством Петербурга утвержден проект планировки. Согласно градостроительному плану, на Петровском острове будут построены апартаменты общей площадью 28 тыс. кв. м., а себестоимость строительства может составить \$2,5-2 тыс. за квадратный метр.



Рисунок 1. муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1 на карте города.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ

При написании раздела использована информация сайта Федеральной службы государственной статистики (Мониторинг «Информация о социально-экономическом положении России в январе-апреле 2018 года»), а также портала «СтатРелиз»¹

При анализе влияния макроэкономической ситуации в стране на рынок недвижимости необходимо учитывать, что недвижимость, особенно коммерческая, обладает низкой эластичностью предложения и спроса по цене. Более того, рынок недвижимости достаточно инертен, поэтому влияние изменения макроэкономических факторов на рассматриваемый рынок, как правило, опосредованное и отложенное (в наибольшей степени это касается рынка купли-продажи; спрос на рынке аренды более эластичен).

Данные Росстата свидетельствуют об ускорении роста российской экономики за январь – декабрь 2017 года, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов ВВП в декабре показал положительную динамику, составив +1,5% г/г. Рост экономики обусловлен положительной динамикой практически по всех отраслям экономики, а в частности: в добыче полезных ископаемых, в обрабатывающей промышленности, в сельском хозяйстве, в строительстве, в розничной торговле. Негативными стали итоги года лишь для услуг в сфере телекоммуникаций. Объем ВВП России за 2017г., по первой оценке, составил в текущих ценах 92081,9 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2017г. по отношению к ценам 2016г. составил 105,5%.

Следует также отметить, что реальные располагаемые доходы пока отстают от общей позитивной динамики в отраслях экономики, что не позволяет расти ВВП более уверенными темпами. Уровень реальных располагаемых доходов в 2017 г. по отношению к уровню 2016 г. составил 98,3%, при этом среднемесячная реальная заработная плата в 2017 г. по отношению к 2016 г. показывает значение 103,4%. Объемы работ по виду деятельности «Строительство» за рассматриваемый период также показывают позитивную динамику. Средняя цена на нефть (Юралс) в декабре 2017 г. составила 63,6 долл.США за 1 баррель, что выше на 41,3% цен в 2016 г., что также является положительным фактором постепенного улучшения социально-экономического положения в России.

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых далее статистических данных видно, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

¹ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-04-2018.pdf, <https://statreliz.ru/index.php/arkhiv-analizov>

Таблица 1

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

[illegible]

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Индекс промышленного производства в апреле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,3%, в январе-апреле 2018г. - 101,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 308,3 млрд.рублей, в январе-апреле 2018г. - 932,6 млрд.рублей.

На 1 мая 2018г. яровые культуры в сельскохозяйственных организациях посеяны на площади 5,0 млн.гектаров, из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 2,0 млн.гектаров, что

соответственно на 20,8% и на 24,8% меньше, чем к этому времени в предыдущем году

На конец апреля 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,5 млн.голов (на 0,2% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 0,5% меньше), свиней - 24,4 млн. (на 5,1% больше), овец и коз - 26,4 млн. (на 1,5% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,5% поголовья крупного рогатого скота, 13,6% свиней, 46,4% овец и коз (на конец апреля 2017г. - соответственно 43,9%, 15,4%, 46,5%)

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2018г. составил 495,6 млрд.рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2018г. - 1665,3 млрд.рублей, или 97,5%. В апреле 2018г. построено 59,9 тыс. новых квартир, в январе-апреле 2018г. - 269,1 тыс. новых квартир.

В январе-апреле 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1845,9 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 852,5 млрд., автомобильного - 74,6 млрд., морского - 10,1 млрд., внутреннего водного - 8,3 млрд., воздушного - 2,3 млрд., трубопроводного - 898,1 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в апреле 2018г. составил 2447,1 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2018г. - 9494,3 млрд.рублей, или 102,2%.

В апреле 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в апреле 2017г. - 93,7% и 6,3% соответственно).

В апреле 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,4%, непродовольственных товаров - 51,6% (в апреле 2017г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

В апреле 2018г. в 6 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 0,6% и более, из них в Чукотском автономном округе - 1,4% в результате увеличения цен на товары на 1,7%. В Москве и в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен за месяц составил 100,5% (с начала года - 101,4% и 101,6% соответственно). Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в апреле 2018г. составил 100,3%, с начала года - 100,7% (в апреле 2017г. - 100,2%, с начала года - 100,8%). В апреле 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в апреле 2017г. - на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в апреле 2018г. выросли на 0,4% (в апреле 2017г. - на 0,2%). Цены и тарифы на услуги в апреле 2018г. увеличились на 0,3% (в апреле 2017г. - на 0,2%)

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей,

скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в апреле 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 5,7%, в январе-апреле 2018г. - на 3,8% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2018г., по оценке, составила 43550 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,4%, в январе-апреле 2018г. - на 12,1%.

В I квартале 2018г. уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 100%, работников образования - 84% (в I квартале 2017г. - соответственно 84% и 78%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в апреле 2018г. составила 76,0 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны. В марте 2018г. в общей численности занятого населения 32,0 млн.человек, или 44,2% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

В апреле 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,8 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 апреля 2018г. составила 146,8 млн.человек. С начала года число жителей России сократилось на 40,6 тыс.человек, или на 0,03% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось уменьшение численности населения на 24,0 тыс.человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 53,5% компенсировал численные потери населения.

В I квартале 2018г. по сравнению с аналогичным периодом 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 79 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 69 субъектах). В целом по стране в I квартале 2018г. как и в I квартале 2017г. число умерших превысило число родившихся в 1,2 раза, в 34 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,1 раза.

Естественный прирост населения в I квартале 2018г. зафиксирован в 16 субъектах Российской Федерации (в I квартале 2017г. - в 19 субъектах).

За I квартал 2018г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 33,8 тыс.человек, или на 4,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Миграционный прирост населения России уменьшился на 5,4 тыс.человек, или на 10,3%, что произошло в результате возросшего числа выбывших из Российской Федерации (на 14,7 тыс.человек, или на 20,9%), в том числе за счет эмигрантов в государства-участники СНГ на

14,8 тыс.человек, или на 23,9%. Наряду с этим отмечено увеличение числа прибывших из-за пределов России на 9,3 тыс.человек, или на 7,6%, в том числе из государств-участников СНГ - на 8,4 тыс.человек, или на 7,5%.

Прогнозы

В настоящее время Министерством экономического развития РФ подготовлены документы, содержащие информацию о параметрах социально-экономического развития РФ на ближайшую перспективу:

1. «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», 08.11.2013 г.²
2. «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», 27.10.2017 г.³

В прогнозе долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 года данные по макроэкономическим показателям приведены по трем сценариям развития:

3. Консервативный сценарий (вариант 1) - характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики;
4. Инновационный сценарий (вариант 2) - характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста;
5. Целевой (форсированный) сценарий (вариант 3) - разработан на базе инновационного сценария, при этом он характеризуется форсированными темпами роста.

Таблица 2

Основные показатели прогноза развития экономики России в 2019-2030 гг., согласно
долгосрочному прогнозу от 08.11.2013 г.

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в% к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного производства в% к пред году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	103,8	104,3	105,5	105,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9

В краткосрочной перспективе (2018-2020 гг.) данный прогноз является некорректным, т.к. не учитывает сложившуюся по итогам 2014 года и 1 п/г 2015 года макроэкономическую ситуацию. Однако, в долгосрочной перспективе - начиная с 2019 года, при условии улучшения экономических условий (которое, в целом, прогнозируется большинством аналитиков), возможно достижение приведенных выше темпов роста и инфляции.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров

² По данным http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

³ По данным http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63

прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

При написании раздела использована информация Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области - «О социально-экономическом развитии Ленинградской области в январе-ноябре 2017 года»⁴.

Промышленность. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-ноябре 2017 года составил 961,0 млрд руб. или 103,9% к уровню января-ноября 2016 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 99,9%.

Добыча полезных ископаемых. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по добыче полезных ископаемых за январь-ноябрь 2017 года составил 11,3 млрд руб., или 108,1% к уровню января-ноября 2016 года в действующих ценах. Индекс производства в январе-ноябре 2017 года по сравнению с январем-ноябрем предыдущего года составил 94,9%.

Обрабатывающие производства. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств за январь-ноябрь 2017 года составил

⁴http://econ.lenobl.ru/work/social/info_serLo/2017/yanvar_noyabr_2017

834,3 млрд руб. или 104,0% к январю-ноябрю 2016 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2017 года к аналогичному периоду 2016 года составил 100,6%.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-ноябрь 2017 года составил 102,6 млрд руб. или 103,5% к январю-ноябрю 2016 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2017 года к аналогичному периоду 2016 года составил 95,8%.

Сельское хозяйство (с учетом 14 организаций, расположенных на территории Санкт-Петербурга). Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей Ленинградской области в январе-ноябре 2017 года составил 97,9 млрд руб., или 104,6% к уровню января-ноября 2016 года, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 71,4 млрд руб. (104,1%).

Транспорт. В январе-ноябре 2017 года общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), составил 140,2 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-ноябрем 2016 года на 1,4%.

В январе-ноябре 2017 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 11947,8 тыс. т. грузов, или 140,8% к уровню аналогичного периода 2016 года по сопоставимому кругу организаций, при грузообороте 1857,6 млн. тонно-км (136,5%).

Объем перевозок пассажирскими автопредприятиями области в январе-ноябре 2017 года (включая субъекты малого предпринимательства) составил 54,9 млн. человек (95,3% к уровню января-ноября 2016 года) при пассажирообороте 1091,3 млн. пасс-км (99,7%).

Связь. Объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-ноябре 2017 года составил 2130,6 млн руб. и в действующих ценах по сравнению с январем-ноябрем 2016 года снизился на 1,2%.

Инвестиции. Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе-сентябре 2017 года составил 185,2 млрд руб., что составляет 126,4% по отношению к аналогичному периоду 2016 года.

Объем инвестиций в основной капитал средних и крупных организаций (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябрь 2017 года составил 165,7 млрд руб., или 125,4% к уровню января-сентябрь 2016 года.

Основным источником финансирования инвестиций являлись привлеченные средства (105,7 млрд руб., или 63,8% от общего объема инвестиций крупных и средних организаций), из них 29,5 млрд руб. привлечено из бюджетных источников (из них 24,1 млрд руб. - средства федерального бюджета). Собственные средства организаций (60,0 млрд руб.) составили 36,2% от общего объема инвестиций.

Строительство. За январь-ноябрь 2017 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 98,0 млрд руб., или 112,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 372,5 млн руб.

В январе-ноябре 2017 года введено в действие 52962 квартир общей площадью 2498,7 тыс. кв. м (на 24,0% больше, чем в январе-ноябре 2016 года), из них: 2440,8 тыс. кв. м (97,7% от общего ввода) – организациями частной формы собственности (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 4436 дома, или 577,7 тыс. кв. м), 35,8 тыс. кв. м (1,4%) – иностранной, 22,1 тыс. кв. м (0,9%) – совместной.

Внешиэкономическая деятельность. Внешнеторговый оборот Ленинградской области за январь-сентябрь 2017 года составил 6558,7 млн. долларов США. По сравнению с аналогичным периодом 2016 года внешнеторговый оборот увеличился на 21%.

Экспортные поставки (4066,2 млн долларов США) в январе-сентябре 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличились на 17%.

Импортные поставки (2492,5 млн долл. США) в январе-сентябре 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года увеличились на 28%.

Финансы. В январе-октябре 2017 года крупными и средними организациями области (без банков, страховых и бюджетных организаций, а также без учета филиалов) получена сальдированная прибыль в сумме 113327,9 млн руб., или 83,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

За январь-ноябрь 2017 года консолидированный бюджет Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 121347,0 млн. руб., что составляет 93,4% к плану года и на 1,9% ниже уровня января-ноября 2016 года (за январь-ноябрь 2016 года доходы поступили в сумме 123716,3 млн. руб., или 98,2% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 114889,2 млн. руб.

Цены. Потребительский рынок. В ноябре 2017 года потребительские цены по отношению к декабрю 2016 года выросли на 2,3% (в ноябре 2016 года к декабрю 2015 года – на 5,1%), в том числе на продовольственные товары – на 0,8% (5,8%), непродовольственные – на 2,7% (6,8%), платные услуги населению – на 4,3% (2,4%).

В ноябре 2017 года по отношению к декабрю 2016 года индекс цен производителей промышленных товаров составил 104,0% (в ноябре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года – 101,6%), сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 105,0% (101,8%), индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции – 93,5% (106,1%), индекс тарифов на грузовые перевозки – 103,6% (103,5%).

В январе-ноябре 2017 года оборот розничной торговли области (319,9 млрд руб.) уменьшился по сравнению с январем-ноябрем 2016 года на 1,3% в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания в январе-ноябре 2017 года (14,1 млрд руб.) на 0,6% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Платных услуг населению области за отчетный период оказано в сумме 61,7 млрд руб., или 100,9% в сопоставимых ценах к уровню января-ноября 2016 года. Основное место в структуре потребляемых населением платных услуг по-прежнему занимают коммунальные услуги – 39,8%, жилищные – 15,4%, транспортные – 11,4%, бытовые – 8,0%, системы образования – 6,0%, медицинские услуги – 5,4%, телекоммуникационные – 3,4%.

Уровень жизни населения. Денежные доходы на душу населения (по предварительным данным) в январе-октябре 2017 года составили 27540 руб., что на 3,7% больше, чем в январе-октябре 2016 года в номинальном исчислении.

Реальные денежные доходы населения в январе-октябре 2017 года к уровню января-октября 2016 года составили 100,3%. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в январе-октябре 2017 года по предварительным данным Петростата составила 37972 руб., или 106,9% к аналогичному периоду 2016 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-октябре 2017 года на 2,7% выше уровня января-октября 2016 года.

Просроченная задолженность по заработной плате организаций (без субъектов малого предпринимательства) наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 декабря 2017 года сложилась в сумме 93528 тыс. руб. О наличии просроченной задолженности сообщили 9 организаций.

Рынок труда. В январе-ноябре 2017 году ситуация на рынке труда Ленинградской области оставалась стабильной. Уровень регистрируемой безработицы по сравнению с началом 2017 года незначительно сократился на 0,07 п.п. и на 1 декабря 2017 года составил 0,34% от экономически активного населения.

Демографическая ситуация. По предварительной оценке численность постоянного населения Ленинградской области на 1 ноября 2017 года составила 1806,9 тыс. человек, в том числе городское – 1145,7 тыс. человек (63,4%), сельское – 661,2 тыс. человек (36,6%). С начала года численность населения области увеличилась на 15,0 тыс. человек, или на 0,8%.

Демографическая ситуация в январе-октябре 2017 года характеризовалась ростом естественной убыли населения за счет снижения рождаемости.

Число родившихся в январе-октябре 2017 года составило 12591 человека и по сравнению с январем-октябрем предыдущего года сократилось на 8,4%, коэффициент рождаемости снизился с 9,3 до 8,5 человека на 1000 населения.

Число умерших в январе-октябре 2017 года составило 20273 человека и по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года сократилось на 2,5%, коэффициент смертности снизился с 14,1 до 13,6 человека на 1000 населения.

В результате снижения рождаемости естественная убыль населения в январе-октябре 2017 года увеличилась на 8,9% по сравнению с январем-октябрем 2016 года, а уровень естественной убыли населения составил 5,1 человека на 1000 населения (в январе-сентябре 2016 года – 4,8).

Миграционный прирост в январе-октябре 2017 года компенсировал естественную убыль населения и превысил ее в 1,9 раз.

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

Выводы из краткого обзора социально-экономического положения Ленинградской области:

- Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 99,9%.
- Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе-сентябре 2017 года составил 185,2 млрд руб., что составляет 126,4% по отношению к аналогичному периоду 2016 года.
- За январь-ноябрь 2017 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 98,0 млрд руб., или 112,3% к соответствующему периоду предыдущего года.

-
- *Организациями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 372,5 млн руб.*
 - *В январе-ноябре 2017 года введено в действие 52962 квартир общей площадью 2498,7 тыс. кв. м (на 24,0% больше, чем в январе-ноябре 2016 года), из них: 2440,8 тыс. кв. м (97,7% от общего ввода) – организациями частной формы собственности (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 4436 дома, или 577,7 тыс. кв. м), 35,8 тыс. кв. м (1,4%) – иностранной, 22,1 тыс. кв. м (0,9%) – совместной.*
 - *В ноябре 2017 года потребительские цены по отношению к декабрю 2016 года выросли на 2,3% (в ноябре 2016 года к декабрю 2015 года – на 5,1%), в том числе на продовольственные товары – на 0,8% (5,8%), непродовольственные – на 2,7% (6,8%), платные услуги населению – на 4,3% (2,4%).*
 - *Реальные денежные доходы населения в январе-октябре 2017 года к уровню января-октября 2016 года составили 100,3%.*
 - *В январе-ноябре 2017 году ситуация на рынке труда Ленинградской области оставалась стабильной. Уровень регистрируемой безработицы по сравнению с началом 2017 года незначительно сократился на 0,07 п.п. и на 1 декабря 2017 года составил 0,34% от экономически активного населения.*

4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Основные события рынка торговой недвижимости во втором квартале этого года:

1. В этом квартале крупных сделок по продаже торговой недвижимости не происходило.
2. В части аренды единственной крупной сделкой стала аренда 1,2 тыс. кв.м в ТРК «Адмирал» (М. Морская ул., 4/1; общая площадь — 6,64 тыс. кв.м). Уровень арендных ставок в комплексе — 1 000-3 500 руб./кв.м в мес.
3. Были введены два небольших торговых объекта; оба — новые корпуса существующих торговых центров.
4. Также был заявлен один проект окружного ТРК на пересечении Ленинского пр. и ул. Героев, в новых кварталах Угольной гавани. Площади будущего комплекса — 25 тыс. кв.м; помимо стандартных для таких объектов арендаторов предполагается организация мультиплекса.



Рынок торговой недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I.

Основные показатели рынка:

1. Общий объем предложения на рынке составляет ок. 7 017 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 311,15 кв.м на одну тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95,5%. Стабильная величина заполняемости обеспечивается малыми объемами ввода новых объектов.
3. Во втором квартале арендные ставки на площади торговых комплексов изменились незначительно. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 560-3 960 руб./кв.м в

месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов составляет от 650 до 850 руб./кв.м в месяц. 4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 135 000-145 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца — ок. 2%), арендных ставок — 1 150-1 250 руб./кв.м в месяц (изменение за последние три месяца отсутствует).

5. Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 10,8%-11,5%.

II.

Основные тенденции рынка:

1. В настоящее время проекты по строительству новых торговых объектов появляются нечасто, тогда как число проектов по реконструкции / реновации существующих только растёт. Многие эксперты предполагают, что в будущем эта тенденция усилится, поскольку большая часть торговых объектов в городе имеют уже достаточно значительный срок жизни — с точки зрения изменения требования рынка и новых трендов. 2. Объём ввода в 2018 год будет не более 100 тыс. кв.м общей площади торговых комплексов, при этом большая часть уже пришлась в первом квартале на мебельный центр «Богатырь» сети «Аквилон». До конца года ввода крупных объектов не предвидится.

3. Несмотря на то, что ввод торговых объектов в настоящее время минимален, острого дефицита площадей на рынке пока нет. Не растут ни доля свободных площадей, ни арендные ставки.

4. Усиливается интерес к многофункциональным проектам, позволяющим диверсифицировать риски, а также дополнительно привлечь посетителей за счёт синергии различных функций. Так, объём площадей под развлекательную составляющую для детей в различных ТРК продолжает увеличиваться. В настоящее время её доля составляет ок. 12,5%.

5. Некоторые эксперты предполагают, что вследствие низкого ввода новых площадей, уровень заполняемости в 2018 году будет самым низким за последние десятилетия. Однако за первое полугодие уровень заполняемости практически не изменился. Несмотря на то, что снижение ввода привело также к небольшому снижению уровня вакансий в самых популярных локациях, дефицита торговых помещений при текущей экономической ситуации в ближайшее время не предвидится.

6. За прошлый год на пятую часть вырос средний уровень арендных ставок в самых популярных торговых коридорах города. Основная причина — приток международных и московских сетей. В наиболее востребованных локациях традиционные нехватка предложения и высокий спрос ускорили восстановление ценовых показателей до уровня 2014-го года.

7. Наибольший интерес у арендаторов по-прежнему вызывают помещения в основных торговых коридорах и в спальнях районах рядом со станциями метрополитена.

8. В два раза увеличился спрос на аренду помещений стрит-ритейла со стороны федеральных сетей, сейчас их доля составляет одну пятую от общего объёма аренды. Большая часть приходится на общественное питание, модные бутики и продуктовых операторов.

5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;

Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;

Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;

Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;

Принцип замещения;

Принцип ожидания.

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

Следует отметить значительную инерционность данного взаимодействия, в случае если объектом на рынке выступают объекты недвижимого имущества, что является следствием не совершенности рынка недвижимости.

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 рыночной 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.

6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего объекта. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП и т.д.

На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СНиП, наличие склонов, водоемов, геологические факторы, возможность подвода и отвода ресурсов и т.д.

На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньшую, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость будущих доходов (NPV) > 0 .

Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита или иного источника финансирования. На последнем этапе осуществляется выбор функции обладающей максимальной продуктивностью: $NPV = \max (NPV_i)$, где i - рассматриваемая функция.

Особенностью анализа наилучшего и наиболее эффективного использования для объектов недвижимого имущества является то, что процедура анализа состоит из рассмотрения вариантов:

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

Учитывая задачу оценки - определение справедливой стоимости объекта оценки, включающего в себя объекты недвижимости, для переоценки имущества Заказчика, совершения сделок купли-продажи, в настоящем отчете объекты недвижимости рассматриваются при существующем использовании, что не требует анализа ННЭИ.

Стоимость объекта при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, 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 спреда между ценой покупателя и ценой продавца, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какому уровню в иерархии справедливой стоимости отнесен данный параметр исходных данных. Использование цен покупателя по позициям активов и цен продавца по позициям обязательств допускается, но не является обязательным.*

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

7.1. Методы оценки. Рыночный подход

При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть

аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес. Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки. Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых. Поскольку согласно МСФО IFRS 13 справедливая стоимость это та цена, на которую согласен покупатель (цена выхода, exit price, bid price), то компания должна оценивать справедливую стоимость актива таким образом, как оценивали бы актив участники рынка — потенциальные покупатели. Самым простым вариантом для оценки справедливой стоимости является ситуация, когда актив имеет рыночные котировки. В бухгалтерском учете отдается явное предпочтение этому способу оценки, основанном на наблюдаемых рыночных данных. Рыночный метод использует цены и другую информацию, которая генерируется в рыночных операциях с аналогичными или сравнимыми активами, обязательствами или группами активов и обязательств (т.е. бизнесом). МСФО 13 требует использовать цены основного рынка (principal market) при оценке справедливой стоимости активов на основе наблюдаемых рыночных данных. Основным рынком для актива (или обязательства) это наиболее ликвидный рынок, то есть тот, где заключается наибольшее количество сделок купли-продажи для оцениваемого актива (обязательства). Цены основного рынка являются наиболее репрезентативными для оценки справедливой стоимости.

Использование рыночных мультипликаторов (market multiples).

Оценка рыночным методом может производиться как на основе наблюдаемых цен на рынке, так и с использованием «мультипликаторов» (=коэффициентов), заложенных в цены рыночных сделок с идентичными или аналогичными активами. Например, для оценки стоимости недвижимости (бизнес-центры, торговые центры, гостиницы) используются данные по ценам продаж аналогичной недвижимости, расположенной в тех же районах города. В качестве коэффициентов выбираются стоимость квадратного метра торговых/офисных площадей/площадь гостиничных номеров и их количество. Безусловно для таких коэффициентов необходимо делать корректировки, поскольку оцениваемые активы могут иметь характеристики, отличающиеся от характеристик активов, для которых есть рыночные данные о ценах. Определение итоговой величины справедливой стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и корректировок рыночных мультипликаторов. Мультипликаторы определяются путем деления цены сделки на какой-то финансовый или физический параметр. Для недвижимости и земельных участков это цена квадратного метра, для других активов что-то другое.

7.2. Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми

функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

7.3. Доходный подход

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

Данный подход основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью. Базовым принципом, положенным в основу данного подхода является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой собственности. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой

Капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Метод анализа дисконтированного денежного потока основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи, дисконтируется в настоящую стоимость.

При этом норма дисконта, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина нормы дисконта выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов.

8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применил сравнительный и обосновал отказ от применения доходного и затратного подходов.

8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход к оценке объектов долевого строительства определяет их рыночную стоимость как сумму остаточной стоимости (за вычетом накопленного износа) и стоимости земельного участка относящегося к объекту. Подобно доходному и рыночному подходам затратный подход основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению.

Как правило, затратный подход применим в оценке отдельно стоящих зданий. В случае оценки земельных участков, встроенных помещений применение затратного подхода не выглядит целесообразным, так как не соблюдается принцип замещения. Кроме того, затратный подход не учитывает текущего состояния рынка объектов долевого строительства.

Следует также отметить, что существует высокая погрешность в расчетах методами затратного подхода при оценке земельных участков и встроенных помещений, которая вызвана:

Укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения, земельного участка;

Определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости;

Субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке

Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения методов затратного подхода для определения величины справедливой стоимости объекта оценки.

8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принимая во внимание специфику доходного подхода, который основан на расчете текущей стоимости будущих доходов от владения какой-либо собственностью, Оценщик вынужден был отказаться от его применения в рамках данной работы, так как прогнозирование потенциального валового дохода не представляется возможным в виду отсутствия рынка аренды объектов сопоставимых с оцениваемым. Важно при этом физическое состояние нежилых помещений в составе Объекта оценки - отсутствие отделки помещений, функционирование систем коммуникаций и т.п. Оцениваемые объекты не пригодны к эксплуатации в текущем состоянии и требуют значительных финансовых вложений, направленных на их ремонт, а использование для расчета потенциального валового дохода рыночной арендной ставки для объектов со значительно лучшими физическими и техническими характеристиками или же прогнозирование дохода в предположении проведения ремонтных работ не является корректным. Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, Оценщик счел необходимым отказаться от использования доходного подхода в рамках данной работы.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

Для расчета справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнительного анализа. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых. Установление величины стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю. При расчете стоимости объекта 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 сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки». Корректировки производятся в следующей последовательности:

В первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения» (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, условия рынка), 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 корректировок по «первой группе элементов сравнения», в любом порядке.

Обычно выделяют следующие методы оценки стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода: Количественные методы: анализ пар данных; статистический анализ; графический анализ; анализ тенденций; анализ издержек. Качественные методы: относительный сравнительный анализ распределительный анализ; метод экспертных оценок.

Корректировки первой группы определяют цену объекта сравнения на дату проведения оценки при единообразных рыночных условиях и являются базой для корректировок второй группы, отражающие различия в характеристиках внутренней структуры сравниваемых объектов.

Величина корректировок определяется на основе анализа первичной рыночной информации, аналитических материалов, а также интервью с операторами рынка коммерческой недвижимости.

Выбор методов зависит от объема и качества полученной информации. По мнению оценщика, объем и качество полученной информации позволяют наиболее обоснованно рассчитать величину стоимости методом относительного сравнительного анализа.

Относительный рыночный анализ заключается в изучении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. Суть метода состоит в разделении всех объектов сравнения на две группы. К первой группе относят объекты, превосходящие по своим характеристикам объект оценки, а ко второй группе относят объекты, имеющие более низкие качественные характеристики, чем объект оценки. Таким образом, выделяется ценовой диапазон вероятной цены для объекта оценки. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях. Этот метод получил широкое распространение, поскольку он применим в условиях несовершенного характера рынков объектов долевого строительства.

Классический относительный рыночный анализ при различии качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов не позволяет получить точечный результат. Единственный вывод, который может сделать оценщик в отношении оцениваемого объекта, заключается в том, что его стоимость выше наибольшей стоимости (если все качественные факторы объектов-аналогов хуже) или ниже наименьшей стоимости объектов-аналогов (если все качественные факторы объектов-аналогов лучше). Таким образом, методология оценки стоимости позволяет с использованием качественных методов (относительный сравнительный анализ) рассчитать для каждого объекта сравнения интегральный ценообразующий фактор (показатель качества). При этом модель оценки сводится к модели зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Стоимость объекта определяется на основании значения интегрального показателя качества

Объекта оценки и выявленной в процессе оценки зависимости цены от значения интегрального показателя качества. Оценщик принял решение использовать данный метод в рамках настоящей оценки.

Выбранные для проведения расчетов сравнительным подходом объекты-аналоги представлены ниже в таблице

На основании полученной информации, анализа коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и в связи с незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке жилой коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на рынке, Оценщик считает правильным оставить стоимости объектов оценки в прежних значениях.

Основные тенденции коммерческого рынка:



Основные события рынка торговой недвижимости во втором квартале этого года:

1. В этом квартале крупных сделок по продаже торговой недвижимости не происходило.
2. В части аренды единственной крупной сделкой стала аренда 1,2 тыс. кв.м в ТРК «Адмирал» (М. Морская ул., 4/1; общая площадь — 6,64 тыс. кв.м). Уровень арендных ставок в комплексе — 1 000-3 500 руб./кв.м в мес.
3. Были введены два небольших торговых объекта; оба — новые корпуса существующих торговых центров.

4. Также был заявлен один проект окружного ТРК на пересечении Ленинского пр. и ул. Героев, в

новых кварталах Угольной гавани. Площади будущего комплекса — 25 тыс. кв.м; помимо стандартных для таких объектов арендаторов предполагается организация мультиплекса.

Основные тенденции рынка:

1. В настоящее время проекты по строительству новых торговых объектов появляются нечасто, тогда как число проектов по реконструкции / реновации существующих только растёт. Многие эксперты предполагают, что в будущем эта тенденция усилится, поскольку большая часть торговых объектов в городе имеют уже достаточно значительный срок жизни — с точки зрения изменения требования рынка и новых трендов.

2. Объём ввода в 2018 год будет не более 100 тыс. кв.м общей площади торговых комплексов, при этом большая часть уже пришлась в первом квартале на мебельный центр «Богатырь» сети «Аквилон». До конца года ввода крупных объектов не предвидится.

3. Несмотря на то, что ввод торговых объектов в настоящее время минимален, острого дефицита площадей на рынке пока нет. Не растут ни доля свободных площадей, ни арендные ставки.

4. Усиливается интерес к multifunctional проектам, позволяющим диверсифицировать риски, а также дополнительно привлечь посетителей за счёт синергии различных функций. Так, объём площадей под развлекательную составляющую для детей в различных ТРК продолжает увеличиваться. В настоящее время её доля составляет ок. 12,5%.

5. Некоторые эксперты предполагают, что вследствие низкого ввода новых площадей, уровень заполняемости в 2018 году будет самым низким за последние десятилетия. Однако за первое полугодие уровень заполняемости практически не изменился. Несмотря на то, что снижение ввода привело также к небольшому снижению уровня вакансий в самых популярных локациях, дефицита торговых помещений при текущей экономической ситуации в ближайшее время не предвидится.

6. За прошлый год на пятую часть вырос средний уровень арендных ставок в самых популярных торговых коридорах города. Основная причина — приток международных и московских сетей. В наиболее востребованных локациях традиционная нехватка предложения и высокий спрос ускорили восстановление ценовых показателей до уровня 2014-го года.

7. Наибольший интерес у арендаторов по-прежнему вызывают помещения в основных торговых коридорах и в спальных районах рядом со станциями метрополитена.

8. В два раза увеличился спрос на аренду помещений стрит-ритейла со стороны федеральных сетей, сейчас их доля составляет одну пятую от общего объёма аренды. Большая часть приходится на общественное питание, модные бутики и продуктовых операторов.

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Для определения стоимости объекта оценки оценщиком ООО «РосЭкспертОценка» был использован единственный сравнительный подход, что не требует согласования результатов расчетов, полученных различными подходами.

9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа с учетом допущений, принятых при проведении работы, оценщик ООО «РосЭкспертОценка» пришел к следующему заключению:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1 на дату оценки 01 августа 2018 года составляет 23 165 000,00 (двадцать три миллиона сто шестьдесят пять тысяч) рублей).

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 1.8 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ. Оценка стоимости объектов недвижимости проведена на основе документов и информации, приведенных в разделе 1.5. 1.6 настоящего отчета. Оценщик не несет ответственности за изменение результата оценки в случае возникновения новых обстоятельств, не известных ООО «РосЭкспертОценка» на дату проведения работ.

Полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки – 01 августа 2018 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору. Оценка проведена при соблюдении требования независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации. У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Стоимость работ по оценке имущества не связана с полученным результатом оценки объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по Договору.

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Александр

А.Третьякова



11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

"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)

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ;

Стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №№254, 255, 256;

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995.

Г. Харрисон Оценка недвижимости. Пер. с англ. М., 1994.

В. Мягков, Е. Платонова. Экономика недвижимости. Толковый словарь. С.-Петербург, 1993

В. Мягков, Е. Платонова. Толковый словарь терминов из области экономики недвижимости. В кн.: Рынки недвижимости и развитие городов: российская реформа и международная практика. С.-Петербург, 1994.

В. Вольфсон, В. Ильяшенко, Р. Комисарчик. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий. М., 1995.

А. Черняк. Оценка городской недвижимости. М., 1996.

С. Грибовский. Методы капитализации доходов. СПб, изд-во «Росстро-Пресс», 1997.

С. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. - СПб., изд-во СПбГУЭФ, 1998. С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. - СПб., изд-во «Питер», 2001.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 37 от 05 августа 2018 года

Об оценке справедливой стоимости : нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1





СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ**№ 0617 PL 000009**

**страхования ответственности оценщиков
 при осуществлении оценочной деятельности**

Акционерное общество «Страховое общество «Глобал Премьер» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключения Договора страхования № 0617 PL 000009 от «10» мая 2017 г. (далее – Договор страхования), выдал 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-А «Северная столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 3010181041000000000723, БИК 044030723, ОГРН 10809847349822.
3. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам, заключившему договор на проведение оценок, а/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Александром Сергеем Степановичем - Третьяковой Анастасией Игоревной.
4. Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются третьи лица, заключившие договоры на проведение оценок, 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 Страхователем факт причинения ущерба действительные (бездейственные) оценщики в результате нарушения требований федеральных стандартов оценок, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая компаниям подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были представлены для выполнения поручения оценщиком Страховщика. 5.3. При наступлении страхового случая компаниям подлежат обусловленные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).
6. Срок действия Договора страхования	С «10» мая 2017 года и действует по «15» мая 2018 года.
7. Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8. Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей, 00 копеек на расходы, указанные в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9. Страховая премия	19 000,00 (Девятнадцать тысяч) рублей, страховая премия уплачена полностью 5.

Страховщик: АО «СОГАЗ»
 Министерство финансов Российской Федерации –
 Федеральное агентство по страхованию ответственности
 Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»
 / Е.В. Пуширева /
 Страховой сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
 «10» мая 2017 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 870533

Настоящий диплом выдан Третьяковой Анастасии Игоревне

в том, что он(а) с 23-го сентября 2019 г. по 30-го июня 2019 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) ТОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет»

по направлениям:
«Оценка стоимости недвижимости (бухгалс)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2019 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Третьяковой Анастасии Игоревны на ведение деятельности в сфере ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ (бухгалс)

Город Санкт-Петербург

Регистрационный номер 5813

Диплом является государственном документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
 № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007681 от «07» апреля 2017 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) подписан и подтвержден тем, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007681 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.05.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования и соответствует по форме 946 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. Третьякова Анастасия Игоревна
Паспортные данные: Сер. 4007 26324232 выдан ТП №8 выдан УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Калининградском р-не г.г. Санкт-Петербурга (код подразделения - 780-006) 25.09.2007
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в лице (от имени страхового агента) и суммой страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117993, г. Москва, ул. Петенкова, д.12, стр.2, 36, адрес: rosbif@ingos.ru, тел: (+7) 800-77-77, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0028 от 23.09.2013 г.
2.2. ОАФ «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в лице (от имени страхового агента) и суммой страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Щавинская, д.31, стр. 6, Лицензия ФССН С № 3239 77 от 13.12.2006 г., тел: (+7) 788-09-99, факс: (+7) 783-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба имуществу, исключенному договором на протяжении жизни, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением соглашением со Состраховщиком 1 риском Страхователя на его защиту при взыскании до и судебных и арбитражных органов, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь, оплатив в результате предъявления ему 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 третейский Состраховщиком с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (взысканным) Страхователем в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандарта и правил оценки (Общероссийский обязательный стандарт оценки «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату при взыскании до и судебных органов, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были списаны в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) и возмещение реального ущерба, причиненного в Период страхования, записанных Страхователем и поименованных в страховой доверенности (С доверенности), установленными законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, происшедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших до и поименованных в Период страхования или Ретроактивного периода по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШЕЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОЦЕЛТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Общероссийский обязательный стандарт оценки «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Каширский пер., д. 34, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в соответствии с п.п. 1 и 2, установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своих обязательств по оплате согласно настоящему Договору. Клиентом по порядку уплаты премии за счет клиента, который является членом-налогоплательщика – за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором считается не исполненным в срок и не входит в какой-либо период ответственности для его оплаты.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Третьякова Анастасия Игоревна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
 (Настоящий договор страхования действителен и поручительством расписан
 Арбитражный С.К. на основании свидетельства № 225/41/23/18 от 18.11.2018 г.
 в №317677 от 03.04.2017г. для ООО «АльфаСтрахование»)

АССОЦИАЦИЯ
 САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включено Федеральной регистрационной службой в Единый государственный реестр
 саморегулируемых организаций «инспекция 19 декабря 2007 года № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
 тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: ncko@ncko.ru; сайт: <http://www.ncko.ru>

Иск. №002/78
 от 05.02.2018г.

Генеральному директору ООО "УК
 "ДОХОДЪ" Бородатовой М.В.

Информационная выписка

Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» настоящим подтверждает, что оценщик Александр Сергей Степанович внесен в реестр членов саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный №02104 от 09.11.2011г., и является действительным членом Ассоциации СРО «НКСО».

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО «РосЭкспертОценка».

Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена: Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, диплом ПП-1 870527 от 30.06.2011г., программы: Оценка стоимости предприятия (бизнеса).

Общий трудовой стаж с 24.09.1974г. Стаж оценочной деятельности с 05.10.2011г.

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: ОАО "АльфаСтрахование" (Санкт-Петербургский филиал), полис № 7811BL/776/00208/7, период страхования с 01.12.2017г. по 30.11.2018г.

В соответствии с положением ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» оценщиком исполнена обязанность по уплате членских взносов.

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, за 2014 год оценщиком было выполнено 68 отчетов об оценке, за 2015 – 74 отчета об оценке, за 2016 – 115 отчетов об оценке.

За период членства в Ассоциации СРО «НКСО» в отношении Александра Сергея Степановича проведены две плановые проверки. Нарушений не выявлено.

Жалоб на действия оценщика не поступало. Оценщик не имеет действующих дисциплинарных взысканий.

По состоянию на 05.02.2018г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Александра Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО
 «НКСО» в Северо-Западном
 федеральном округе,
 действующий от имени
 Ассоциации СРО «НКСО» по
 доверенности №001/8-РП от
 14.12.2017г.



С.А. Лебезева



Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

ООО "Аврора Консалтинг Северо-Запад"

ИНН 7841394645 ОГРН 1047841010001

о том, что **Третьякова Анастасия Игоревна**

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр с 28 августа 2011 г. за регистрационным номером 007681

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Иные запрещенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: **6 лет**

Общий стаж: **17 лет**

Сведения о результатах проверок РОО членов саморегулируемой организации:

1. Плановая, 11.10.2013 - 11.10.2013, основание проведения: Решение №6843, результат: Проверка;
 2. Плановая, 10.10.2016 - 26.10.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Проверка

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных действий: С момента включения в реестр членом РОО от 01.08.2018 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах выплаты средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиям (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставляются по состоянию на 01 августа 2018 г.

Дата составления выписки 01 августа 2018 г.



Исполнительный директор

М.П.

С.Д. Зайков

Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский пр-т, д.5, стр.1 (Характеристики объектов – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Права на основании договора участия в долевом строительстве жилого комплекса №07/06-4Б//Рм от «07» июня 2016 года Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве жилого комплекса №07/06-4Б//Рм от «07» июня 2016 года от 01 февраля 2018 года
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Переоценка объекта оценки, входящего 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 01.08.2018 года
Срок проведения оценки	С 30.07.2018 по 03.08.2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается. 2. 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. 3. 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. 4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.

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

ДОГОВОР № 07/06-4Б/Рм

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А

Дата заключения: «07» июня 2016 года

Место заключения: город Санкт-Петербург

Закрытое акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Мэрии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 567 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905, Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044, Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А; ИНН 7804004544, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Степанова Сергея Владимировича, действующего на основании Доверенности № 01-1/001 от 11.01.2016 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**, зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2; именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора Бородаковой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

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

Земельный участок – земельный участок, площадью 18 922 кв.м., расположенный по адресу: **г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, лит. А** принадлежащий Застройщику на праве аренды, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом. **Кадастровый номер 78:07:0003152:1.**

Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, лит. А. Указанный адрес является адресом Многоквартирного жилого дома на период его строительства. В соответствии с Разрешением № 828 от 07.07.2015, выданным СПб ГУП «Городское Управление инвентаризации и оценки недвижимости» Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Правительства Санкт-Петербурга, Многоквартирному дому присвоен адрес: Санкт-Петербург, Петровский пр., д.5

После окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию адресом Многоквартирного дома будет являться адрес: Санкт-Петербург, Петровский пр., д.5.

Участники долевого строительства – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью

возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

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

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

Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, исчисленная на основании данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом (Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», либо иным) после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

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

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

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

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками:

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4Б	1	А''/4-Е/4, 2''/4-5/4	231,65	231,65

- 1.2.1. Указанный номер Нежилого помещения является предварительным номером, присвоенным Нежилому помещению на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом (Государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», либо иным) Нежилому помещению будет присвоен постоянный номер.
- 1.2.2. Площадь Нежилого помещения, указанная в настоящем Договоре, является проектной (определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).
- 1.2.3. Расположение Нежилого помещения в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (*Приложение № 1*).
- 1.2.4. Техническое состояние, в котором Нежилое помещение подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (*Приложение № 2*).
- 1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных технической инвентаризации жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Нежилого помещения, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (номер Нежилого помещения, площадь Нежилого помещения), подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по технической инвентаризации помещений Многоквартирного дома.
- 1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в городе Санкт-Петербурге, точное расположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) в Многоквартирном доме.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:
- Разрешение на строительство № 78-13022820-2015, выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга «15» мая 2015г. Срок действия разрешения – до «15» августа 2017г.;
 - Проектная декларация официально опубликована в газете «Деловой Петербург» № 089 (4281), дата публикации 03.06.2015, страница 3;
 - Договор аренды земельного участка № 16/02-Ар/Р/2 от «16» февраля 2015 года, заключенный с ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ - Новая квартира». Срок действия договора до 31.12.2018. Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 18.03.2015, номер регистрации 78-78/031-78/031/001/2015-475/1.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

- 3.1. Цена договора составляет **23 165 000,00** (Двадцать три миллиона сто шестьдесят пять тысяч) рублей. При расчете Цены договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства.

- 3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 кв.м. Объекта долевого строительства в размере **100 000,00** (Сто тысяч) рублей.
- 3.1.2. Цена договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.
- 3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:**
– в срок до «30» июня 2016 года - 23 165 000,00 (Двадцать три миллиона сто шестьдесят пять тысяч) рублей.
Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора до срока.
- 3.2.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика и (или) внесения в кассу Застройщика.
Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате Цены договора (либо по оплате соответствующего платежа) считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту, осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.
- 3.3. Цена договора подлежит изменению при следующем условии:**
В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более** (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону увеличения), Цена договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:
- 3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит увеличению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом доплата до полного размера Цены договора производится Участником долевого строительства Застройщику в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.
- 3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на **2% и более**, Цена договора подлежит уменьшению. При этом Цена договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 кв.м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее **30** дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены договора.
- 3.4.** В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет равна Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 2%, стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена договора в таком случае изменению не подлежит.
- 3.5.** Об изменении Цены договора стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.
- 3.6.** Цена договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности «Участника долевого строительства»:

- 4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.
- 4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:
- Разрешение на строительство;
 - Технико-экономическое обоснование проекта строительства Многоквартирного жилого дома;

- Заключение экспертизы проектной документации;
 - Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
 - Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.
- 4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 4.1.4. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.
- 4.1.5. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.
- 4.1.6. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства (Нежилое помещение) не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.
- 4.1.7. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 4.1.8. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства (Нежилое помещение).
- 4.2. Права и обязанности Застройщика:**
- 4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены договора, установленном в настоящем Договоре.
- 4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.
- 4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок.
- 4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ

- 5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.
- 5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее – «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

- 5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.
- 5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.
- 5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.
- 5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

- 6.1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи в срок до «30» июня 2018 года.
- 6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.
- 6.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства (Нежилое помещение) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены договора в полном объеме.
- 6.4. **Порядок передачи Объекта долевого строительства:**
 - 6.4.1. В течение месяца с момента окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).
 - 6.4.2. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.
 - 6.4.3. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Нежилому помещению), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
 - 6.4.4. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.
 - 6.4.5. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.
 - 6.4.6. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 6.1. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях

уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

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

6.4.8. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

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

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

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

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

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.
- 9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по договору денежные средства в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 10% от Цены договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (далее – Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома).
- 10.2. Затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией с момента принятия

Участником долевого строительства от Застройщика Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

- 10.3.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о необходимости раздела Земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., д. 2, лит. А, кад. номер 78:07:0003152:1, залогодержателем которого является Участник долевого строительства на основании Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», для образования земельных участков под следующими объектами недвижимости и объектами инженерной инфраструктуры, возводимыми в настоящее время на вышеуказанном земельном участке:

- Многоквартирный жилой дом;
- Встроенно-пристроенное ДООУ на 75 мест;

Участник долевого строительства согласен на раздел земельного участка, расположенного по адресу: г. **Санкт-Петербург, Ремесленная ул., д. 2, лит. А, кад. номер 78:07:0003152:1**, в том числе на наложение обременения правом аренды, как в отношении отдельных земельных участков под отдельно стоящее сооружение БКТП, так и на наложение обременения правом аренды в отношении частей земельного участка, выделенного под многоквартирный жилой дом, на котором располагается отдельно стоящее сооружение БКТП, в любой момент времени по усмотрению Застройщика, как до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 11.1.** Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.
- 11.2.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о

Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

- 11.3.** Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.
- 11.4.** При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.
- 11.5.** Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.
- 11.6.** Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.
- 11.7.** Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.8.** Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в четырех экземплярах: один для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик

ЗАО «Строительный трест»
195271, Россия, г. Санкт-Петербург,
Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, литера А
ИНН 7804004544, КПП 780401001
р/сч 40702810533000001644
в **ПАО «Банк «Санкт-Петербург»**
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790
ОКАТО 40273565000, ОКПО 23082124,
ОКВЭД 45.21.1, ОКФС 16, ОКОПФ 67
ОГРН 1037808001890,
<http://www.stroytrest.spb.ru/>

Для оплаты цены договора необходимо указать:

Назначение платежа

*Оплата за долевое участие в строительстве
по Договору № 07/06-4Б//Рм от 07.06.2016 г.
(НДС не облагается).*

ЗАО «Строительный трест»

С.В. СТЕПАНОВ

Участник долевого строительства

ООО «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»
191186, Санкт-Петербург, наб.кан. Грибоедова д.6/2
лит.А
ИНН 7826685368, КПП 783501001
р/сч 40702810009005000287 в **ОАО «АБ «РОССИЯ»**
БИК 044030861, к/сч 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ
Банка России по Санкт-Петербургу

Генеральный директор

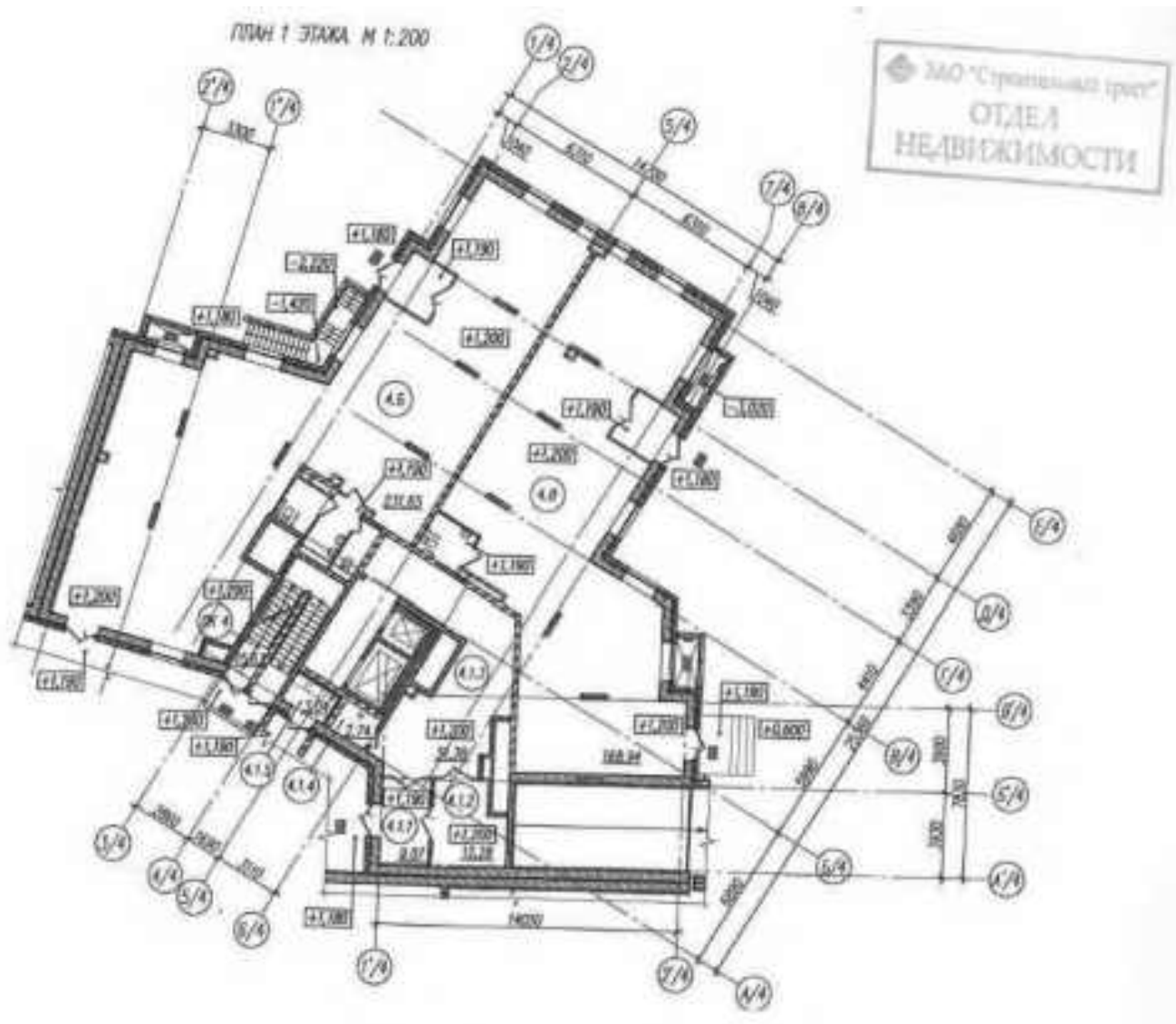
М.В. БОРОДАТОВА

Приложение № 1

к Договору № 07/06-4Б/Рм

участия в долевом строительстве жилого дома
со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест,встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой,
расположенного по адресу:г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А
от «07» июня 2016 года

Номер	Этаж	Строительные оси	Площадь (м. кв.)	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
4Б	1	А"/4-Е/4, 2"/4-5/4	231,65	231,65

**Застройщик****Участник долевого строительства**

ЗАО «Строительный трест»

С.В. СТЕПАНОВ

Приложение № 2

к Договору № 07/06-4Б/Рм
участия в долевом строительстве жилого дома
со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест,
встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А
от «07» июня 2016 года

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

- без настилки всех видов полов;
- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводов от стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации;
- без приобретения и оклейки стен обоями;
- без приобретения и устройства системы вентиляции;
- без малярных работ;
- без электрических плит;
- без установки коммерческих узлов учета расхода горячей и холодной воды;
- установлена пожарная сигнализация согласно проекта;
- без автономных дымовых датчиков;
- установлены оконные блоки;
- установлена входная дверь;
- произведена электрическая разводка для внутреннего электроснабжения Нежилого помещения, характеристики которого соответствуют назначению Нежилого помещения, указанного в Проектной документации Дома, прошедшей экспертизу;
- установлены системы отопления Нежилого помещения согласно проекту;
- установлены стояки горячего и холодного водоснабжения и канализации согласно проекту;
- отделка стен согласно проекта;
- произведена цементно-песчаная стяжка полов согласно проекту;
- произведена разделка рустов плит перекрытий.

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

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

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

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

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

Застройщик**Участник долевого строительства**

ЗАО «Строительный трест»

С.В. СТЕПАНОВ

АКТ

приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения)
по Договору № 07/06-4Б/РМ

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ
на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А
от «07» июня 2016 года

г. Санкт-Петербург

«01» февраля 2018 года

Акционерное общество «Строительный трест», зарегистрировано постановлением Администрации Калининского района Марии Санкт-Петербурга № 983 от 11.06.1992 года; новая редакция Устава зарегистрирована постановлением Администрации Калининского района № 367 от 17.06.1996 г.; изменения в Устав зарегистрированы распоряжением Территориального управления Калининского административного района СПб № 1103-р от 18.04.2000г.; новая редакция Устава решением Регистрационной палаты СПб от 28.06.2002 г. № 281905. Свидетельство о государственной регистрации серия 190943 № 190943 от 28.06.2002 г.; Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр недвижимости серия 78 № 000964080, ОГРН: 1037808001890; новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 11.11.2010г. за регистрационным № 9107847727044; Свидетельство серия 78 № 008105107; изменения в Устав зарегистрированы Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 16.10.2012г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9127847229809, свидетельство серии 78 №008712454; Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 03.08.2016г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9167847124326. Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 26.06.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 7177847592729. Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 01.09.2017г. за государственным регистрационным № (ГРН) 8177847664470. Новая редакция Устава зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 27.10.2017 г. за государственным регистрационным № (ГРН) 9177847451575; адрес местонахождения: 195271, г. Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, дом 62, корпус 4, литера А; ИНН 7804004544; именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 78 АБ 2800255 от «20» апреля 2017 года, удостоверенной Найдериным Павлом Викторовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Молчановой Людмилы Руслановны, зарегистрировано в реестре за № 4-138, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А, офис 208, ИНН 7826683368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1. Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, в лице Генерального директора Бородинской Марины Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 07/06-4Б/РМ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, литера А от «07» июня 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным ДОУ на 75 мест, встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Ремесленная ул., дом 2, лит. А (далее по тексту – «Многоквартирный дом») Застройщик ПЕРЕДАЕТ, а Участник долевого строительства

ПРИНИМАЕТ Объект долевого строительства (Нежилое помещение), имеющий в соответствии с ведомостью помещений и их площадей от «29» сентября 2017 года, выданной ООО «НПП СКИН», следующие характеристики:
 Кадастровый номер _____

Наименование помещений		Этаж	Примечание по кадастровому номеру Объекта долевого строительства, кв.м.	Востребованная площадь Объекта долевого строительства (по разделам (объектам))					
				Объект долевого строительства, кв.м.	Объект долевого строительства, (без учета площади балконов, лоджий, террас и др.) кв.м.	Площадь		Площадь помещений	
Проектный	Фактический					назначение	кв.м.	назначение	кв.м.
Обр. 4Б	41.Н	1	231,85	232,5	232,5	вспомогательное	215,8	гараж	5,7
								утилизатор	4,9
								туалет	2,7
								туалет	3,8

2. Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 5, строение 1.**

3. Дата передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) - «01» февраля 2018 года.

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

5. Окончательный размер Цены договора **23 165 000,00** (Двадцать три миллиона сто шестьдесят пять тысяч) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

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

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

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

«Застройщик»
 АО «Строительный трест»



 В.В. Глусев

«Участник долевого строительства»
 ООО «Управляющая компания «ДОХО.ДЬ»
 «Д.У.» Закрытым публичным инвестиционным
 фондом недвижимости «ДОХО.ДЬ – Рентная
 недвижимость»

Генеральный директор


 М.В. БОРОДАТОВА

