

ОТЧЕТ №39-Н от 13 августа 2018 года

Об оценке справедливой стоимости:

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная
недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2018

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7; Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье. 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 №№ 297,298,299, 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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. На основании полученной информации, анализа коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, консультаций специалистов и выполненных расчетов и незначительным изменением индикатора текущего среднего уровня цен предложения на рынке коммерческой недвижимости, который характеризует ситуацию и ценовые тенденции на вторичном рынке в г. Санкт-Петербурге, Оценщик пришел к выводу оставить стоимость объектов оценки в прежних значениях:

- Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1), на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 6 625 920,00 (Шесть миллионов сто пятьдесят шестьсот двадцать пять тысяч девятьсот двадцать) рублей:

Строительный номер	Общая проектная площадь, кв. м	Этаж	Стоимость 1 кв.м., в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
22Н	81,2	1	81 600,00	6 625 920,00

- Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей, в том числе по объектам:

	Кадастровый номер	Общая площадь (м.кв.)	Стоимость
1	47:14:0504001:224	2 556,0	4 199 481,85
2	47:14:0504001:234	2 555,0	4 197 838,87
3	47:14:0504001:220	2 555,0	4 197 838,87
4	47:14:0504001:240	3 276,0	5 382 434,49
5	47:14:0504001:241	1 768,0	2 904 805,92

- Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр. д 5 на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 22 755 500,00 (Двадцать два миллиона семьсот пятьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей

Спецификационный номер	Секция	Общая проектная площадь, кв. м	Этаж	Стоимость 1 кв.м., в руб.	Стоимость объекта оценки в руб.
Офис 2	1	77,80	1	75 000,00	5 795 600,00
Офис 5	2	114,30	1	75 000,00	8 572 500,00
Офис 7	1	111,92	1	75 000,00	8 394 000,00

- Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 52 780 500,00 (Пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят тысяч пятьсот) рублей, в том числе по объектам:

Строительный номер	Секция	Общая проектная площадь, кв. м	Этаж	Стоимость 1 кв.м., в руб.	Стоимость объекта оценки, в руб.
Офис 2	1	79,84	1	75 000,00	5 988 000,00
Офис 3	2	79,84	1	75 000,00	5 988 000,00
Офис 4	2	139,37	1	75 000,00	10 452 750,00
Офис 8	4	139,37	1	75 000,00	10 452 750,00
Офис 9	4	79,84	1	75 000,00	5 988 000,00
Офис 10	5	79,84	1	75 000,00	5 988 000,00
Офис 11	5	105,64	1	75 000,00	7 923 000,00

Итого:

52 780 500,00

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:

Александр Г

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.4.ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	9
1.5.ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	10
1.6.ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	10
1.7.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.8.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОПЕНКИ.....	13
2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1.ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.2.ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	16
2.3.АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
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.....	37
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 ...	39
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45

9.ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	46
10.ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	47
11.СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	47

1.ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по определению справедливой стоимости Недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1;

Недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1), на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 6 625 920,00 (Шесть миллионов сто пятьдесят шестьсот двадцать пять тысяч девятьсот двадцать) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр. д 5 на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 22 756 500,00 (Двадцать два миллиона семьсот пятьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 52 780 500,00 (Пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят тысяч пятьсот) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества по состоянию на 10 августа 2018 года является договор оценки №6/УК от 1 сентября 2014 года между ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость», и ООО «РосЭкспертОценка» (Оценщиком).

Объект оценки Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1;

Объект оценки Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Объект оценки Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

Имущественные права на объект оценки

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года
Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 04.08.2015 г.,

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 марта 2016 г.; №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 июня 2016г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года

Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Переоценка объекта оценки, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда 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 10 августа 2018 года.

Срок проведения оценки – с 07.08.2018 по 13.08.2018 года

Дата составления отчета – 13 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, Санкт-Петербург, Литейный проспект, 26, литер А, офис 208.

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 2011года. 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 30101801000000000723, 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 2017года, период страхования: с 16.05.2017 г. по 15.05.2018г.).

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

Оценка произведена с использованием программы "Оценка недвижимости 2.0", регистрационный номер 12-483о, принадлежащей ООО «РосЭкспертОценка» на праве собственности.

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 обременении	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
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 договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 04.08.2015 г.,

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 марта 2016 г.; №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 июня 2016г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договора купли-продажи № 04/12-2015 земельных участков в Ленинградской области, Ломоносовского района, в поселке Новоселье от «14» декабря 2015 года.

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

Объект оценки — Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п.Новоселье, Питерский пр., д.1; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п.Новоселье, Питерский пр., д.5; Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7; Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

Имущественные права на объект оценки определены на основании:

Договора купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года,

Договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 04.08.2015 г.,

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 марта 2016 г.; №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 июня 2016г.

Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.

Актов приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.

Договора купли-продажи № 04/12-2015 земельных участков в Ленинградской области, Ломоносовского района, в поселке Новоселье от «14» декабря 2015 года.

Объектом долевого строительства по настоящим Договорам являются нежилое помещение Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»).

Характеристика объектов:

Объектами долевого строительства по настоящим Договорам являются нежилое помещения Многоквартирного дома (далее – «Нежилое помещение»), со следующими характеристиками: Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление.

2.2. Юридическое описание объекта

Приложение 1 к Заданию на оценку от 07.08.2018				
Объект:	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п.Новоселье, Питерский пр., д.1			
Основание:	оценка по состоянию на 10.08.2018			
Договор купли-продажи нежилого помещения от 16.08.16				
№ пом. (Строит)	Этаж	Общая проектная площадь (м.кв.)		
22Н	1	81,2		
Объект:	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5			
оценка по состоянию на 10.08.2018				
Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф2//Нв2 от 01.06.15				
Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от 01.06.15				
Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф7//Нв2 от 01.06.15				
Основание:	Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №01/06-оф7//Нв2 от 01.03.16			
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №01/06-оф2//Нв2 от 01.06.16				
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №01/06-оф5//Нв2 от 01.06.16				
Жилой дом введен в эксплуатацию				
№ пом. (Строит)	Секция	Этаж	Строительные оси	Общая проектная площадь (м.кв.)
Офис 2	1	1	1-2, с примыканием к оси 1; Ж-М	77,2
Офис 5	2	1	4-8; У-Ю, с примыканием к оси У	114,3
Офис 7	4	1	18-22; У-Ю, с примыканием к оси У	111,92
Объект:	Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский, д.7			
оценка по состоянию на 10.08.2018				
Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от 21.05.15				
Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф3//Нв3 от 21.05.15				
Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф4//Нв3 от 21.05.15				
Основание:	Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф8//Нв3 от 21.05.15			
Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф9//Нв3 от 21.05.15				
Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф10//Нв3 от 21.05.15				
Договор участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф11//Нв3 от 21.05.15				
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф2//Нв3 от 16.01.17				
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф3//Нв3 от 16.01.17				
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф9//Нв3 от 16.01.17				
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф4//Нв3 от 26.05.17				
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф8//Нв3 от 26.05.17				
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф10//Нв3 от 26.05.17				
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору №21/05-оф11//Нв3 от 26.05.17				
№ пом. (Строит)	Секция	Этаж	Строительные оси	Общая проектная площадь (м.кв.)
Офис 2	1	1	1-2, с примыканием к оси 2; Ж-М;	79,84
Офис 3	2	1	1-2, с примыканием к оси 2; М-С;	79,84
Офис 4	2	1	1-4; Ф-Я;	139,37
Офис 8	4	1	22-25; Ф-Я;	139,37
Офис 9	4	1	24-25, с примыканием к оси 24; М-С;	79,84
Офис 10	5	1	24-25, с примыканием к оси 24; Ж-М;	79,84
Офис 11	5	1	20-25; А-В;	105,64
Объект:	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье			
оценка по состоянию на 10.08.2018				
Основание:	Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года			
Кадастровый номер			Общая площадь (м.кв.)	Стоимость
47:14:0504001:224			2 556,0	4 199 481,85
47:14:0504001:234			2 555,0	4 197 838,87
47:14:0504001:220			2 555,0	4 197 838,87
47:14:0504001:240			3 276,0	5 382 434,49
47:14:0504001:241			1 768,0	2 904 805,92
общая			12 710,0	20 882 400,00

2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в Ленинградской области, Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение,
п. Новоселье



Рис.1 п. Новоселье, жилищный комплекс
Метро: Проспект Ветеранов
Район: Ломоносовский

Жилищный комплекс в п. Новоселье – это современный микрорайон, строящийся на границе Санкт-Петербурга и Ленобласти, в посёлке Новоселье, который примыкает к Красносельскому району.

Дома образуют уютную закрытую территорию со всем необходимым для комфортной жизни: от магазина – до детского сада.

Высота большинства зданий 6-9 этажей, что создаёт комфортное восприятие мира.

Во дворах предусмотрено много зелени: газонов, клумб, декоративных деревьев и растений.

Рядом с домами будут построены 2 школы и 4 детских сада.

Под окнами домов расположатся детские и спортивные площадки.

В каждом подъезде предусмотрены помещения для хранения колясок и велосипедов.

Рядом с домами – гостевые парковочные места и многоуровневые крытые паркинги.

Красное село находится в десяти километрах от КАД. В **Красном селе** новостройки сосредоточены в центре и на востоке локации.

С севера на юг город пересекает проспект Ленина. **Красное село** и СПб связаны именно этой трассой. На данном проспекте находится один из жилых комплексов в **Красном селе**. На юге локации **Красное село** проспект переходит в Гатчинское шоссе. Автомобильный маршрут Красное село-Пушкин проходит по улице 1 Мая и Пушкинскому шоссе. В непосредственной близости к ним находится еще два ЖК. **Красное село** на юго-западе имеет выезд в другие локации через Кингисеппское шоссе и на западе — через улицу Свободы. Эти шоссе и улицы **Красного села** в течение всего дня загружены плотным транспортным потоком. Скорость движения на них в г. **Красное село** варьируется в пределах 30-40 км/ч.

На востоке локации проходит Октябрьская железная дорога. На ней есть две платформы - «Скачки» и «Красное село». Новостройки города ближе всего расположены к последней. В локации **Красное село** электрички являются одним из востребованных видов транспорта. На них по маршруту Красное село-СПб можно добраться за 35-40 минут. Электрички Красное-село-Санкт-Петербург следуют с интервалом 25-60 минут и прибывают на Балтийский вокзал. В городе **Красное село** расписание электропоездов можно уточнить на вокзале.

До ближайших станций метро - «Проспект Ветеранов» и «Ленинский проспект» организованы автобусные маршруты Красное село-Питер. На маршрутке или автобусе до этих станций можно доехать за 50-60 минут. Автобусные остановки находятся в центре локации, так что почти каждый новый дом в **Красном селе** расположен в шаговой доступности от них, за исключением домов на востоке.

Собственного метро в локации нет, и его строительство пока не запланировано властями. Поэтому в ближайшее время в Красном селе карта автобусных маршрутов не изменится.

Экология в локации

Климат города **Красное Село**, как и района, имеет умеренно-холодную окраску, он переходит от морского к континентальному. Большая часть города расположена на территории Ижорской возвышенности. На востоке и частично на западе за пределами **Красного села** располагаются лесные массивы. Ближе всего к лесозащитной зоне расположены дома восточной зоны застройки. В центре города есть несколько парков и скверов. Недалеко от них расположены новостройки центра, в которых ведется продажа квартир.

В **Красном селе** градостроительным предприятием еще со времен Петра I является бумажная фабрика. Среди производств, которые могут оказывать негативное влияние на экологию города — пластмассовый завод. Он находится в 1,5 км от новостроек центральной части локации.

Основным источником загрязнений специалисты называют крупную транспортную сеть города, которая постоянно загружена плотным автомобильным потоком. Объекты нового жилого фонда, в которых можно купить в **Красном селе** жилье, располагаются в непосредственной близости к трассам (Проспекту Ленина, улице 1 Мая, Пушкинскому шоссе). На территории локации находится Безымянное озеро. Водная акватория озера благоприятная, купание в ней разрешено Роспотребнадзором.

Инфраструктура

Школы **Красного села** расположены преимущественно в центре города. Всего их в городе четыре. Детских садов в локации девять. Почти все дошкольные учреждения находятся в центре, что удобно для жителей центрального кластера застройки. На удалении от этих объектов находятся новые дома восточной части. От них до ближайших школы и детского сада - примерно 2 км. Учитывая численность населения (порядка 50 тысяч человек) и темпы застройки, действующих образовательных и дошкольных учреждений в локации пока не хватает.

Сложная ситуация обстоит с наличием медицинских объектов. В городе работают больница, взрослая и детская поликлиники, они расположены в центре. В них не хватает персонала, например, в локации **Красное село** поликлиника 93 ежедневно перегружена количеством пациентов. Некоторые районы города и вовсе не закреплены ни за каким медицинским объектом. По планам местных властей, в 2015 году новые учреждения все же появятся

в **Красном селе**. Поликлиника для взрослых, рассчитанная на 600 посещений в день, будет расположена в центре города, на переулке Щуппа. В локации **Красное село** детская поликлиника на 420 посещений в смену также запланирована администрацией. В г. **Красное село** поликлиника для детей будет находиться на улице Восстановления, также в центре локации.

В городе есть спортивные учреждения, среди которых — спортзалы с бассейнами. Имеются объекты бытового обслуживания в г. **Красное село**: ремонт обуви, техники, прочие мастерские и т. д. В локации **Красное село** салон красоты, фитнес-клуб и другие объекты сферы обслуживания присутствуют в разных частях локации. Магазины в **Красном селе** представлены в основном сетевыми супермаркетами и торговыми центрами.

Среди исторических достопримечательностей города следует выделить музей, Александро-Невскую и Троицкую церкви.

В локации **Красное село** работа представлена в промышленной сфере. Например, вакансии в **Красном селе** можно найти на бумажной фабрике, кондитерском предприятии, пластмассовом заводе и т. д. Работа в **Красном селе** имеется также в торгово-развлекательной сфере. В городе **Красное село** вакансии будут открываться по мере развития инфраструктуры. А это во многом зависит от темпов застройки. Для покупателей жилья, которых также интересует работа в **Красном селе**, вакансии со временем будут доступны и в других сферах.

Общее описание

Красное Село официально приобрело статус города в 1925 году. С 1936 года он является центром Красносельского района. В 1996 году был получен статус муниципального образования. Сегодня город имеет два исторических района — Скачки и Можайский (Дудоров).

Строительство в локации ведется умеренными темпами. Возводятся преимущественно малоэтажки, а также частные домовладения с участками. Стоимость жилья значительно ниже, чем в соседних локациях Аннино и Горелово.

Инвестиционная привлекательность новостроек состоит в том, что **Красное село** входит в состав СПб, находится недалеко от города, имеет зеленые массивы, чистый водоем. Сдерживающими факторами покупки жилья в **Красном селе** могут стать недостаток социальных объектов и перегруженные автотранспортом городские улицы.

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 «СтатРиелт»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 всем 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.

Таблица 1

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

Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

	данные 2016г.	в % к		данные 2017г. в % к показателям 2017г.	Сравнение		
		показателя 2017г.	показателя 2016г.		показателя 2017г. к % к показателям 2016г.	показателя 2017г. к % к показателям 2016г.	показателя 2017г. к % к показателям 2016г.
Валовой внутренний продукт		101,8 ¹⁰⁰			100,0 ⁹¹		
Валовая промышленная продукция*		101,3	97,9	103,8	102,2	97,7	100
Производство сельского хозяйства, лесоводства	308,1	102,3	113,3	102,6	101,0	113,9	103,0
Грузовыми транспортом, морским и в том числе	463,3	104,8	96,2	103,3	107,1	95,9	106,4
железнодорожным транспортом	213,6	105,0	96,0	104,8	108,1	95,4	107,6
Оборот розничной торговли, общественного питания	2447,3	102,4	99,1	102,2	100,2	98,7	99,9
Оборот в сфере услуг (исключая, общественного питания)	754,2	101,8	98,4	102,9	99,4	98,4	100,0
Внешнеторговый оборот, импорт товаров с США		88,8 ⁹¹	116,8 ⁹¹	117,1 ⁹¹	123,8 ⁹¹	130,9 ⁹¹	121,9 ⁹¹
в том числе:							
экспорт товаров	36,9	117,8	116,3	122,9	131,1	121,2	130,3
импорт товаров	21,9	119,2	119,2	119,1	123,6	123,8	126,3
Инвестиции в основной капитал, импорт	2362,9 ⁹¹	103,6 ⁹¹			101,4 ⁹¹		
Валовые добавленные стоимости		102,4	100,6	102,3	104,1	100,3	104,5
Валовая продукция предприятий промышленности, строительства		107,3	101,2	105,8	107,6	98,3	111,6
Ресурсы промышленного назначения		105,7	104,7	103,8 ⁹¹	92,2	100,6	96,0 ⁹¹
Среднемесячная номинальная начисленная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	43330 ⁹¹	119,4 ⁹¹	162,8 ⁹¹	112,1 ⁹¹	108,1	102,6	106,9
реальная		107,8 ⁹¹	102,4 ⁹¹	109,6 ⁹¹	101,8	100,3	101,3
Оборот численность предприятий (в среднем 12-ти в среднем), млн человек	3,9 ⁹¹	91,6	91,5	91,4	89,6 ⁹¹	88,3	92,9 ⁹¹
Численность официально трудоустроенных безработных (по данным Росстата), млн человек	0,8	96,2	96,6	96,3	83,3	96,7	96,0

1) Промышленность и строительство.
2) квартал 2016г. в % к I кварталу 2017г. года.
3) квартал 2017г. в % к I кварталу 2018г. года.
4) По валовому добавленному (добавке валового внутреннего продукта), "Удобовенная продукция", "Обороты в сфере розничной торговли, общественного питания, общественного питания", "Обороты в сфере услуг (исключая, общественного питания)", "Обороты в сфере услуг (исключая, общественного питания)", "Обороты в сфере услуг (исключая, общественного питания)", "Обороты в сфере услуг (исключая, общественного питания)".
5) Данные по кварталу 2016г. года.
6) По кварталу 2016г. и кварталу 2017г. в % к соответствующим периодам предыдущего года, в фактически достигнутой величине.
7) По кварталу 2016г. и кварталу 2017г. в % к соответствующим периодам предыдущего года, в фактически достигнутой величине.
8) По кварталу 2016г. и I кварталу 2017г. в % к соответствующим периодам предыдущего года, в фактически достигнутой величине.
9) Данные по I кварталу 2018г. года.
10) Данные.

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

² По данным http://economy.gov.ru/minec/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

основных параметров 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%.

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

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

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

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

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

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

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

К третьей группе принципов относятся:

Принцип соответствия;

Принцип предложения и спроса;

Принцип изменения.

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

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

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 Сне 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. Три 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. Основной рынок 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.

Рыночная стоимость (расчет) недвижимого имущества: офисные помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье и Питерский дом.5.

Краткое описание к объектам сравнения и расчеты стоимости 1 кв. метра объектов оценки.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв. м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Источник объекта
Петергофское шоссе	85 073	Пониженная	Б/отделки	96,6	1	bn.ru
Катерников/Петергофское	70 170	Пониженная	Б/отделки	129	1	bn.ru
ул. Лет. Пилютова, 8	89 175	Пониженная	Эконом	80	1	bn.ru
пр. Ленина, 96	104 422	Обычная	Стандарт	64	1	bn.ru

Стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов с учетом поправки на торг.

	цена продажи руб.	общая площадь	стоимость кв.м объекта-аналога руб./кв.м	скидка на торг,18%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	10 022 000	96,6	103747	0,18	85073
аналог2	11 039 000	129	85574	0,18	70170
аналог3	8 700 000	80	108750	0,18	89175
аналог4	8 150 000	64	127344	0,18	104422

Сравнительный подход.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Петергофское ш.	Катерников/Петергофское
Площадь объекта	кв.м.		96,6	129
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		85073	70170
Цена продажи	тыс.руб.		8218051,8	9051930
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			37	81
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	73742		

Статистический подход.

Для оценки тесноты связи между ценой и факторами, на нее влияющими, были рассчитаны коэффициенты корреляции, после чего были отобраны те, влияние которых было определено, как наиболее сильное. Наиболее сильное влияние определено при абсолютном значении коэффициента корреляции более 0,3.

На основе проведения анализа с учетом наиболее тесно связанных со стоимостью факторов мы получили уравнение линейной регрессии, представленное ниже:

$$Y = (73425) + (81) X_1 + (0) X_2$$

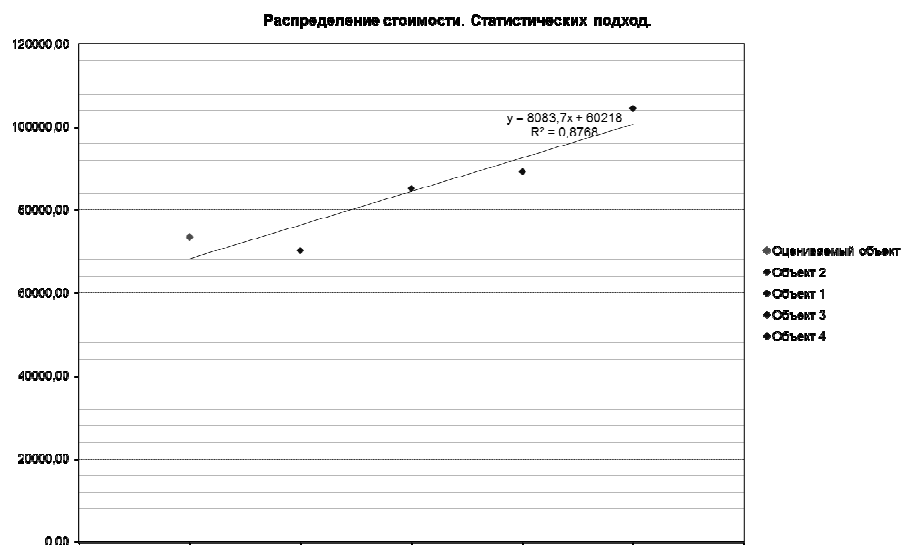
Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов на рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени объясняют стоимость оцениваемого объекта.

Таблица – Регрессионная статистика.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
СПб, Петергофское ш.	85073	Повышенная	0
СПб, Катерников/Петергофское	70170	Повышенная	0
СПб, ул. Лет. Пилютова, 8	89175	Повышенная	0
СПб, пр. Ленина, 96	104422	Повышенная	0
Оцениваемый объект	73 506	Повышенная	0

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
Оцениваемый объект	73 506	Пониженная	0
Корреляция	2		-
Коэффициент корреляции		0,65	-

Диаграмма.



Оцениваемый объект с индексацией – 75 000 руб./кв. м

Объект 1 – Петергофское ш. – 85 073 руб./кв. м

Объект 2 – Катерников/Петергофское – 70 170 руб./кв. м

Объект 3 – ул. Лет. Пилютова – 89 175 руб./кв. м

Объект 4 – пр. Ленина, 96 – 104 422 руб./кв. м

Рыночная стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1)

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв. м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Этаж	Источник объекта
Петергофское шоссе	85 073	Пониженная	Б/отделки	96,6	1	bn.ru
Катерников/Петергофское	70 170	Пониженная	Б/отделки	129	1	bn.ru
ул. Лет. Пилютова, 8	89 175	Пониженная	Эконом	80	1	bn.ru
пр. Ленина, 96	104 422	Обычная	Стандарт	64	1	bn.ru

Стоимость 1 кв.м. объектов-аналогов с учетом поправки на торг.

	цена продажи руб.	общая площадь	стоимость кв.м объекта-аналога руб./кв.м	скидка на торг,18%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	10 022 000	96,6	103747	0,18	85073
аналог2	11 039 000	129	85574	0,18	70170
аналог3	8 700 000	80	108750	0,18	89175
аналог4	8 150 000	64	127344	0,18	104422

Сравнительный подход.

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Петергофское ш.	Катерников/Петергофское
Площадь объекта	кв.м.		96,6	129
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		85073	70170
Цена продажи	тыс.руб.		8218051,8	9051930
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			37	81
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	81 220		

Статистический подход.

Для оценки тесноты связи между ценой и факторами, на нее влияющими, были рассчитаны коэффициенты корреляции, после чего были отобраны те, влияние которых было определено, как наиболее сильное. Наиболее сильное влияние определено при абсолютном значении коэффициента корреляции более 0,3.

На основе проведения анализа с учетом наиболее тесно связанных со стоимостью факторов мы получили уравнение линейной регрессии, представленное ниже:

$$Y = (73425) + (81)X_1 + (0)X_2$$

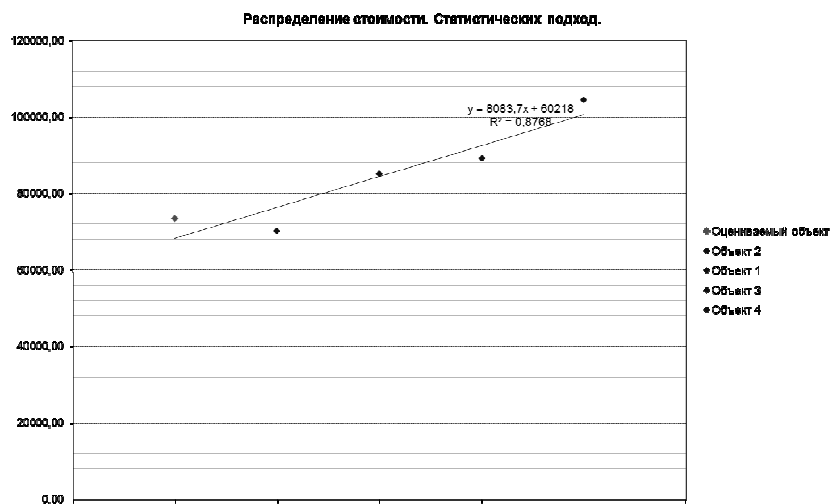
Показателями адекватности модели служат коэффициент детерминации и нормированный коэффициент детерминации, рассчитываемый для сглаживания влияния большого числа факторов на рост коэффициента детерминации. В данном случае коэффициенты указывают на достаточно высокое качество модели, и в достаточной степени объясняют стоимость оцениваемого объекта.

Таблица – Регрессионная статистика.

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
СПб, Петергофское ш.	85073	Повышенная	0
СПб, Катерников/Петергофское	70170	Повышенная	0
СПб, ул. Лет. Пилутова, 8	89175	Повышенная	0
СПб, пр. Ленина, 96	104422	Повышенная	0
Оцениваемый объект	80 000	Повышенная	0

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Количество комнат, ед.
Оцениваемый объект	80 000	Пониженная	0
Корреляция	2		-
Коэффициент корреляции		0,61	-

Диаграмма.



Оцениваемый объект с индексацией – 81 600 руб./кв. м

Объект 1 – Петергофское ш. – 85 073 руб./кв. м

Объект 2 – Катерников/Петергофское – 70 170 руб./кв. м

Объект 3 – ул. Лет. Пилютова – 89 175 руб./кв. м

Объект 4 – пр. Ленина, 96 – 104 422 руб./кв. м

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: встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1), на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 6 625 920,00 (Шесть миллионов сто пятьдесят шестьсот двадцать пять тысяч девятьсот двадцать) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 20 882 400,00 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр. д 5 на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 22 756 500,00 (Двадцать два миллиона семьсот пятьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей.

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье на дату оценки 10 августа 2018 года составляет: 52 780 500,00 (Пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят тысяч пятьсот) 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 – 10 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 отношению. 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»:

С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

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. Ордудей. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995.

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

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

В. Матков, Е. Платонова. Толковый словарь терминов из области экономики недвижимости. В кн.: Рынки недвижимости в развитии периода: 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 №38 -Н от 13 августа 2018 года

Об оценке справедливой стоимости:

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.1;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д.5;

Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;

Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.

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





СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0617 PL 000009

страхования ответственности оценщиков
 при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество гражданской ответственности» (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	Резидент Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом. 2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000415704 в филиале Ф-л «Северная столица» (АО) «Райффайзенбанк», г. Санкт-Петербург; К/с 30101810100000000723, БИК 044030723, ОГРН 1089847549823.
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба личности, заключаемому договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключенными по Страхователем трудовой договор: - Александром Сергеем Степановичем - Третьяковой Анастасией Игоревной.
4	Выгодоприобретатель	Выгодоприобретателем являются граждане, заключающие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
5	Страховой случай	5.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба деятельности (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат также расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения обязанностей оценщика. 5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховым случаем необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя: 5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба; 5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе адвокатов)).
6	Срок действия Договора страхования	С «10» мая 2017 года и действует по «10» мая 2018 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей, 60 копеек по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	10 000,00 (Десять тысяч) рублей, страховая премия уплачена полностью.

Страховщик: АО «СОГАЗ»
 Департамент технического управления –
 Департамент отдела страхования ответственности
 Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»
 / Е.В. Пушнина /
 Служба обслуживания клиентов в г. Санкт-Петербург
 «10» мая 2017 г.



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 5813

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 870533

Настоящий диплом выдан Тиремзиковой Анастасии Игорьевне

в том, что оп(а) с 23- сентября 2011 по 30- июня 2011 прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) ГОУ ВПО "Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет"

по профессии:
"Оценка стоимости недвижимости (бухгалтера)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июня 2011 удостоверяет право (соответствие квалификации) Тиремзиковой Анастасии Игорьевны на ведение деятельности в сфере оценки недвижимости (бухгалтера)

Город Санкт-Петербург

Аттестационная комиссия

Председатель комиссии

Члены комиссии

Секретарь

Директор

М.П. РосЭкспертОценка



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007681 от «07» апреля 2017 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) подписан и подтвержден: одна, что указано ниже Стороной и Страховым, заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 007681 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 24.08.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования и соответствует по форме №45 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Третьякова Анастасия Игоревна

Паспортные данные: Сер. 4007 №324722 issued ТП №8 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Паспортном управлении р-на г.р. Санкт-Петербурга (подпись) « 28.09.2007 »

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в лице (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117993, г. Москва, ул. Петухова, д.12, стр.2, тс. адрес: rof@icso.ru, тс: (+93) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0028 от 23.09.2012 г.

2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в лице (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.Б, Лицензия ФССН С № 2235-77 от 12.12.2006 г., тс: (+93) 788-09-99, факс: (+93) 785-08-88.

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, исключительному имуществу на принадлежащих лицам, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются их противоправные виновные действия Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с наличием соглашения со Состраховщиком 1 решением Страхователя на его защиту при возникновении и судебных и арбитражных органов, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые Страхователь платит в результате предъявления ему исковых требований, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступлением в законном суде решением арбитражного суда или третейский Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (безискусственным) Страхователем в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил профессиональной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления исковых требований.

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 исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, зависящие Страхователем и членом при условии действительности (7 годов), установленными законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших после и в течение Периода страхования или Ретроактивного периода по настоящему Договору увеличивается, 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. 10.4.3.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

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

8.2. Лимит ответственности и совокупные Расходы на оплату (а соответственно и п.3.2. настоящего Договора) устанавливаются в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по назначению Страхователем третьим лицам (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107006, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7709022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в соответствующей сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своих обязательств по оплате согласно настоящему Договору. Конкретно же порядку уплачиваются за счет получателя, который будет соответствовать – за счет получателя.

10.2. При наступлении страховой премии, настоящим Договором исключается не вступившим в силу и не имеет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Третьякова Анастасия Игоревна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:
 (Начальник отдела страхования физических и юридических лиц
 Артемьев С.А. на основании доверенности № 3251423/16 от 18.11.2016 г.
 в №3216/17 от 03.04.2017г. от ООО «АльфаСтрахование»)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОТ 07.08.2018

Объект оценки	<p>Недвижимое имущество: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п.Новоселье, Питерский пр., д.1;</p> <p>Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п.Новоселье, Питерский пр., д.5;</p> <p>Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, лот 3, Питерский пр., д.7;</p> <p>Земельные участки, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье.</p> <p>(Характеристики объектов – в приложении 1 к заданию на оценку)</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от «16» августа 2016 года</p> <p>Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года, №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 04.08.2015 г.,</p> <p>Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №01/06-оф7//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 марта 2016 г.; №01/06-оф5//Нв2 от «01» июня 2015 года, дата гос. регистрации 03.08.2015 г., №01/06-оф2//Нв2 от «01» июня 2015 года от 01 июня 2016г.</p> <p>Права на основании договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года, дата гос. регистрации 07.07.2015 г.</p> <p>Акты приема-передачи Объектов долевого участия (Нежилых помещений) по Договорам участия в долевом строительстве №21/05-оф2//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф3//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф9//Нв3 от «21» мая 2015 года от 16 января 2017 г.; №21/05-оф4//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф8//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф10//Нв3 от «21» мая 2015 года, №21/05-оф11//Нв3 от «21» мая 2015 года от 26 мая 2017 года.</p> <p>Договор № 04/12-2015 купли-продажи земельных участков от 14.12.2015 года</p> <p>Акт приема-передачи земельных участков от 03 октября 2016 года</p>
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта

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	По состоянию на 10.08.2018 года
Срок проведения оценки	С 07.08.2018 по 13.08.2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения договора, достоверна. Ответственности оценщиков за ее неточность не предусматривается.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. В Отчет может быть использован ряд ограничений и допущений, которые обоснованы в тексте Отчета.</p>

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

Подпись: _____ / Бородатова М.В. /

Подпись: _____ / Алексахин С.С. /

М.П.

М.П.

ДОГОВОР № 04/12-2015
купи-продажи земельных участков*Ленинградская область, Ломоносовский район,
поселок Новоселье**«14» декабря 2015 года*

Закрытое акционерное общество «Северный научно-исследовательский институт гидротехники и мелиорации» (ЗАО «СевНИИГиМ»), ИНН 4720000410; зарегистрировано Ломоносовским территориальным отделением Ленинградской областной регистрационной палаты 05 июля 1999 года, номер 21/00570, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серия ЛО – 001 № 60899; Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером (ОГРН) 1024702183395 ИМНС РФ по Ломоносовскому району Ленинградской области 31 октября 2002 года, с изменениями, зарегистрированными Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Ленинградской области Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 47 № 002727873 от 07.06.2013г., Свидетельство о постановке на налоговый учет в налоговом органе серия 47 № 002723248, местонахождение в соответствии с учредительными документами: 188507 Россия, Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок Новоселье, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Кулакова Игоря Яковлевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» (ООО «УК «ДОХОДЪ») «Д.У.» **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» (ЗПИФН «ДОХОДЪ-Рентная недвижимость»)**, зарегистрировано 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга, ОГРН 1027810309328, адрес место нахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, КПП 783501001, 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, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора.

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец продает, а Покупатель покупает в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости **«ДОХОДЪ-Рентная недвижимость»** следующие земельные участки, указанные в п.п. **1.1.1. - 1.1.5.** настоящего Договора (далее по тексту **«Земельные участки»**):

1.1.1. Земельный участок общей площадью **2 556 кв.м.**, кадастровый номер **47:14:0504001:224**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для застройки многоэтажными жилыми домами.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве частной собственности, о чем 22.06.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/032/2015-421/1 и 22.06.2015 г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 47-АВ 777768.

1.1.2. Земельный участок общей площадью **2 555 кв.м.**, кадастровый номер **47:14:0504001:234**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для застройки многоэтажными домами.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве частной собственности, о чем 19.06.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/032/2015-380/1 и 19.06.2015 г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 47-АВ 777050.

1.1.3. Земельный участок общей площадью **2 555 кв.м.**, кадастровый номер **47:14:0504001:220**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для застройки многоэтажными домами.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве частной собственности, о чем 19.06.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/032/2015-387/1 и 19.06.2015г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 47-АВ 777055.

1.1.4. Земельный участок общей площадью **3 276 кв.м.**, кадастровый номер **47:14:0504001:240**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для застройки многоэтажными домами.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве частной собственности, о чем 19.06.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/032/2015-397/1 и 19.06.2015г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 47-АВ 777752.

1.1.5. Земельный участок общей площадью **1 768 кв.м.**, кадастровый номер **47:14:0504001:241**, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для застройки многоэтажными жилыми домами.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве частной собственности, о чем 19.06.2015г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области сделана запись регистрации № 47-47/021-47/021/032/2015-381/1 и 19.06.2015г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 47-АВ 777051.

1.2. Продавец гарантирует Покупателю, что Земельные участки не заложены, в споре под арестом и запретом не состоят, в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц не переданы, свободны от любых прав и притязаний третьих лиц.

1.3. Продавец довел до сведения Покупателя, а Покупатель принял к сведению, что на Земельных участках, указанных в п.п. 1.1.1.-1.1.5. настоящего Договора, отсутствуют ограничения (обременения), зарегистрированные в установленном законодательством Российской Федерации порядке. На Земельных участках, указанных в п.п. 1.1.1.-1.1.5. настоящего Договора, отсутствуют объекты недвижимого имущества.

2. Стоимость Договора и порядок расчетов.

2.1. Общая стоимость Земельных участков, приобретаемых Покупателем по настоящему Договору, составляет сумму в размере **20 882 400 (Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи четыреста) рублей 00 копеек**, в том числе:

2.1.1. Стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.1.1. настоящего Договора, составляет сумму в размере 4 199 481,85 (Четыре миллиона сто девяносто девять тысяч четыреста восемьдесят один) рубль 85 копеек.

2.1.2. Стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.1.2. настоящего Договора, составляет сумму в размере 4 197 838,87 (Четыре миллиона сто девяносто семь тысяч восемьсот тридцать восемь) рублей 87 копеек.

2.1.3. Стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.1.3. настоящего Договора, составляет сумму в размере 4 197 838,87 (Четыре миллиона сто девяносто семь тысяч восемьсот тридцать восемь) рублей 87 копеек.

2.1.4. Стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.1.4. настоящего Договора, составляет сумму в размере 5 382 434,49 (Пять миллионов триста восемьдесят две тысячи четыреста тридцать четыре) рубля 49 копеек.

2.1.5. Стоимость земельного участка, указанного в пункте 1.1.5. настоящего Договора, составляет сумму в размере 2 904 805,92 (Два миллиона девятьсот четыре тысячи восемьсот пять) рублей 92 копейки.

2.2. Покупатель обязан уплатить общую стоимость Земельных участков, указанную в п. 2.1. настоящего Договора, в день подписания настоящего Договора.

2.3. Покупатель уплачивает стоимость Земельного участка любым согласованным Сторонами способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

3. Срок действия Договора.

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

4. Порядок передачи Земельных участков.

4.1. Продавец обязан передать Покупателю по Акту приема-передачи Земельные участки в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области права собственности Покупателя на Земельные участки.

4.2. Акт приема-передачи Земельных участков подписывается Сторонами либо их уполномоченными представителями. При этом, уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору признаются представители Продавца и Покупателя, действующие на основании доверенностей, оформленных надлежащим образом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. Обязательства Продавца передать Земельные участки Покупателю считаются исполненными после подписания Сторонами соответствующего Акта приема-передачи.

5. Возникновение права собственности на Земельные участки.

5.1. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость» и доверительное управление Земельными участками возникает у Покупателя с момента внесения регистрирующим органом соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) о государственной регистрации перехода права общей долевой собственности на Земельные участки.

6. Обязанности Сторон.

6.1. Продавец обязан:

6.1.1. В срок **не позднее «30» сентября 2016 года**, при условии выполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п.п. 6.2.3., 6.2.5. настоящего Договора, предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области настоящий Договор, полный пакет документов, а также совершить все действия, необходимые для государственной регистрации в соответствии с требованиями законодательства РФ прекращения права собственности Продавца и перехода права собственности на Земельные участки к владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЬ - Рентная недвижимость» с передачей в доверительное управление Земельных участков Покупателю.

6.1.2. В срок не позднее 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельные участки, передать их Покупателю по Акту приема-передачи (раздел 4 настоящего Договора).

6.2. Покупатель обязан:

6.2.1. Уплатить стоимость Земельных участков (раздел 2 настоящего Договора) в порядке, размере и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

6.2.2. В срок не позднее 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельные участки, принять их у Продавца по Акту приема-передачи (раздел 4 настоящего Договора).

6.2.3. В срок **не позднее «25» сентября 2016 года** предоставить Продавцу настоящий Договор и полный пакет документов, в том числе оформленные надлежащим образом платежные документы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость» на Земельные участки, нотариально удостоверенную доверенность, выданную на имя представителей Продавца на представление интересов Покупателя в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

6.2.4. Обеспечить совершение Продавцом всех действий, необходимых для государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области прекращения права собственности Продавца и перехода права собственности на Земельные участки к владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость» с передачей в доверительное управление Земельных участков Покупателю.

6.2.5. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость» на Земельные участки.

7. Ответственность Сторон.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору, нарушившая Сторона должна возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением убытки.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Продавцом обязанности по предоставлению в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области настоящего Договора и других документов, а также по совершению всех действий, необходимых для государственной регистрации прекращения права собственности Продавца и перехода права собственности на Земельные участки к владельцам инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЬ-Рентная недвижимость» с передачей в доверительное управление Земельных участков Покупателю, но при условии надлежащего исполнения Покупателем обязательств, установленных п.п. 6.2.3., 6.2.5. настоящего Договора, Продавец обязан уплатить Покупателю по письменному требованию последнего пени в размере 0,01% (одна сотая процента) от подлежащей уплате общей стоимости Земельных участков (п. 2.1. настоящего Договора) за каждый день просрочки за период со дня, следующего за днем, когда обязанность должна была быть исполнена, по день фактического исполнения обязанности.

7.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п.п. 6.2.3., 6.2.5. настоящего Договора, Покупатель обязан уплатить Продавцу по письменному требованию последнего пени в размере 0,01% (одна сотая процента) от подлежащей уплате общей стоимости Земельных участков (п. 2.1. настоящего Договора) за каждый день просрочки за период со дня, следующего за днем, когда обязанность должна была быть исполнена, по день фактического исполнения обязанности.

8. Разрешение споров.

8.1. Стороны будут стремиться разрешить возможные разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, путем переговоров.

8.2. Все неурегулированные Сторонами споры, возникающие в связи с настоящим Договором, а также из него вытекающие, подлежат рассмотрению Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. Прочие условия.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

9.3. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются нормами законодательства Российской Федерации.

9.4. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга об изменении своего адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору в течение 10 (десяти) дней с момента возникновения таких изменений.

9.5. Сторона, не уведомившая другую Сторону о таких изменениях, несет риск последствий такого неуведомления, и, в частности, документы, переданные такой Стороне по последнему известному ее адресу, считаются полученными ею надлежащим образом на десятый день с даты его отправки даже в том случае, когда организацией почтовой связи они не были вручены Стороне в связи с ее отсутствием по последнему известному ее адресу.

10. Реквизиты и подписи Сторон:

Продавец:

ЗАО «СевНИИГиМ»

Адрес: 188507, Ленинградская обл.,

Ломоносовский район, пос. Новоселье

Тел/факс (812) 309-03-33

ИНН 4720000410, КПП 472001001

ОГРН 1024702183395

р/с 40702810430260009765

в Филиале № 7806 ВТБ 24 (ПАО)

к/с 30101810300000000811, БИК 044030811

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»

Закрытым паевым инвестиционным фондом

недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная

недвижимость»

Адрес: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала

Грибоедова, дом 6/2, лит. А

ИНН 7826685368 КПП 783501001

ОГРН 1027810309328

р/сч 40702810009005000287

в ОАО «АБ «РОССИЯ»

к/с 30101810800000000861 в ГРКЦ ГУ Банка России

по Санкт-Петербургу.

БИК 044030861

Генеральный директор

Директор

И.Я. Кулаков

м.п.

Бородатова М.В.

м.п.

ДОГОВОР купи-продажи нежилого помещения

*г. Санкт-Петербург,
Шестнадцатое августа две тысячи шестнадцатого года*

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье»** (ООО «СТ-Новоселье»), зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Ленинградской области 09 апреля 2013 года за основным государственным номером (ОГРН) 1134725000673 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серия 47 № 002727600); ИНН 4725483458, КПП 472501001, местонахождение в соответствии с учредительными документами: 188507, Россия, Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок Новоселье, в лице Генерального директора Берсирова А.Б., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**, зарегистрировано 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга, ОГРН 1027810309328, адрес место нахождения: 191186, Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 6/2, литера А, ИНН 7826685368, КПП 783501001, 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) 17.12.2015 года в реестре за № 2880-2, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Продавец» продал принадлежащее ему на праве собственности нежилое помещение **№22Н, кадастровый номер: 47:14:0504001:467**, расположенное по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 1**, а Покупатель купил вышеуказанное нежилое помещение в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости **«ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»**, переходящую в доверительное управление «Покупателя».

2. Отчуждаемое нежилое помещение принадлежит «Продавцу» на основании следующих документов:

- Договор купли-продажи земельного участка от 20.05.2013,
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.04.2015 №RU47511301-25/2015,
- Разрешение на строительство от 15.11.2013 № RU47511301-264,

что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области серия 47-АВ 071688, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 июля 2015 года сделана запись регистрации №47-47/001-47/021/015/2015-434/1.

3. Отчуждаемое нежилое помещение общей площадью 81,2 кв.м. расположено на 1 этаже дома. «Покупатель» ознакомлен с техническим состоянием и планировкой нежилого помещения, претензий не имеет.
4. Отчуждаемое нежилое помещение продается за **6 496 000 (Шесть миллионов четыреста девяносто шесть тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС (18%) –990 915,25 рублей**, которые «Покупатель» на момент подписания настоящего договора оплатил полностью.
5. «Покупатель» принял вышеуказанное нежилое помещение на момент подписания настоящего договора и претензий по его качеству не имеет. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи нежилого помещения от «Продавца» к «Покупателю». Риск случайной гибели или случайного повреждения нежилого помещения с момента передачи нежилого помещения несет «Покупатель». Все расходы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием нежилого помещения с момента государственной регистрации права собственности «Покупателя» по соглашению сторон возлагаются на «Покупателя».
6. На момент подписания настоящего договора «Продавец» ставит в известность «Покупателя» о том, что отчуждаемое нежилое помещение правами третьих лиц не обременена.
7. До заключения настоящего договора указанное нежилое помещение никому не продано, не заложено, в споре и под запрещением (арестом) не состоит.
8. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Право собственности на вышеуказанное нежилое помещение у «Покупателя» возникает с момента государственной регистрации.
9. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФН «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость» и доверительное управление на вышеуказанное нежилое помещение у «Покупателя» возникает с момента государственной регистрации права собственности «Покупателя».
10. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для органов государственной регистрации.

Подписи сторон

ООО «СТ-Новоселье»

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

Генеральный директор

Генеральный директор

_____ А.Б. Берсиров

_____ Бородатова М.В.

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

Дата выдачи: 24.10.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:14:0504001:852
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 77, 2 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Димонковский район, МО Аннинское сельское поселение, пос.Новоселье, Пилерский просп., д.5, пом.5-Н.
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДЮХОДЪ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 47-47/018-47/018/006/2016-7172/1 от 24.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф2/11с2; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №47-РУ/47511301-282-2014, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф2/11с2 от 01.06.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
дата государственной регистрации:	24.10.2016
номер государственной регистрации:	47-47/018-47/018/006/2016-7172/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 24.10.2016 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДЮХОДЪ", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДЮХОДЪ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014; Изменения и дополнения №1 к Правилам доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДЮХОДЪ-Рентная недвижимость" от 09.04.2015; Изменения и дополнения №2 к Правилам доверительного

управления Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости "ДОХОДЪ -Рентная недвижимость" от
17.12.2015;
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015
№01/06-оф2/Нв2;
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015
№47-РУ47511301-282-2014, выдавший орган: Комитет
государственного строительного надзора и
государственной экспертизы Ленинградской области;
Акт приема-передачи Объекта долевого участия
(Нежилого помещения) по Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома со
встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-
оф2/Нв2 от 01.06.2016

Настоящая надпись подтверждает проведение государственной регистрации права.
Приобретатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЪ-Рентная
недвижимость".

Государственный регистратор

Григорьев Д. Н.



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

Дата выдачи: 28.10.2016

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

1. Кадастровый номер объекта: (или условный)	47/14/0504001/855
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь 114,3 кв.м., этаж: I, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Англинское сельское поселение, пос. Новоселье, Интерский проезд, д.5, пом. 10-11
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец паевых инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 47-47/018-47/018/006/2016-7423/1 от 28.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5/На2; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5/На2 от 01.06.2016; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №47-РУ/47511301-282-2014, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области
5. Ограничение права: (обременение)	
5.1.1. вид:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.10.2016
номер государственной регистрации:	47-47/018-47/018/006/2016-7423/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.10.2016 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	не определено
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 23.10.2014; Изменения и дополнения №1 к Правилам доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 09.04.2015; Изменения и дополнения №2 к Правилам доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ - Рентная недвижимость" от 17.12.2015; Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф5/На2.

<p>Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №47-RU47511301-282-2014, выданный орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;</p> <p>Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-005/Лн2 от 01.06.2016</p>																																							
<p>Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЫ-Рентная недвижимость"</p>																																							
Государственный регистратор															[Подпись]										Сенников Л. Н. [Подпись]														

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

Дата выдачи: 24.10.2016

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

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	47:14:0504001/857
Объект недвижимости:	Помещение, назначение: нежилое, площадь: 113, 9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, пос. Новоселье, Питерский просп., д.5, пом.17-Н
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" данные в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дило владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 47-47/018-47/018/006/2016-7218/1 от 24.10.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф7/На2; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №47-РЛ47511301-382-2014, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области; Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф7/На2 от 01.03.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление
дата государственной регистрации:	24.10.2016
номер государственной регистрации:	47-47/018-47/018/006/2016-7218/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 24.10.2016 по 01.08.2029
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДОХОДЬ", ИНН: 7826685368
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 23.10.2014; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 09.04.2015; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного

управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОХОДЬ-Рентная недвижимость" от 17.12.2015;
Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф7/Нп2;
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2015 №47-РЦ.47511301-282-2014, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;
Акт приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилого помещения) по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями от 01.06.2015 №01/06-оф7/Нп2 от 01.03.2016

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

Государственный регистратор



Генерал-майор Д. Н.

(подпись)

«Акт приема-передачи Объекта долевого строительства»

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилое помещение)
 по Договору № 21/05-оф2/ПвЗ
 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями,
 расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
 от «21» мая 2015 года

г. Санкт-Петербург

«16» января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01/Нв от «01» сентября 2014 года и доверенности № 30-12/16 от «30» декабря 2016 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 01-01/17-2 от 01.01.2017 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЪ» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЪ – Ресурсная 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, в лице Генерального директора Бородаковой Маргариты Витальевны, действующего 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 № 21/05-оф2/ПвЗ участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «21» мая 2015 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье (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 03.03.2016 года, выданной ООО «Ресидент», следующие характеристики:

Предварительный номер Нежилого помещения	Фактический номер Нежилого помещения	Проектная площадь Объекта долевого строительства по договору (кв.м.)	Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (кв.м.)	Площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий, террас, по результатам обмеров, с поправочным коэфф., применяемым ПИБ (кв.м.)	Этаж
Офис 2	5-Н	79,84	81,20	81,20	-	1

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 7.

«РосЭкспертОценка»

АКТ

приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилое помещение)
 по Договору № 21/05-оф3/НаЗ
 участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными
 помещениями,
 расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское
 поселение, п. Новоселье
 от «21» мая 2015 года

г. Санкт-Петербург

«16» января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01/На от «01» сентября 2014 года и доверенности № 30-12/16 от «30» декабря 2016 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 01-01/17-2 от 01.01.2017 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, в лице Генерального директора Бородаковой Маргариты Витальевны, действующего 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 № 21/05-оф3/НаЗ участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «21» мая 2015 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье (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 03.03.2016 года, выданной ООО «Респект», следующие характеристики:

Предварительный номер Нежилого помещения	Фактический номер Нежилого помещения	Проектная площадь Объекта долевого строительства по договору (кв.м.)	Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (кв.м.)	Площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий, террас, по результатам обмеров, с повышающим коэфф., применяемым ПИБ (кв.м.)	Этаж
Офис 3	6-Н	79,84	80,50	80,50	-	1

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 7.

АКТ

приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилое помещение)

по Договору № 21/05-оф4/НвЗ

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями,

расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье
 от «21» мая 2015 года

г. Санкт-Петербург

«26» мая 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01/На от «01» сентября 2014 года и доверенности № 30-12/16 от «30» декабря 2016 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 01-01/17-2 от 01.01.2017 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: 191028, город Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литер А, офис 208, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, в лице Генерального директора Бородаковой Маргариты Витальевны, действующего 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 № 21/05-оф4/НаУчастия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «21» мая 2015 года и Дополнительного соглашения от «16» января 2017 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье (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 03.03.2016 года, выданной ООО «Роспект», следующие характеристики:

Предварительный номер Нежилого помещения	Фактический номер Нежилого помещения	Проектная площадь Объекта долевого строительства по договору (кв.м.)	Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (кв.м.)	Площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий, террас, по результатам обмеров, с понижающим коэфф., применяемым ПИБ (кв.м.)	Этаж
Офис 4	9-Н	139,97	147,90	147,90	00,00	1

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 7.

АКТ
приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилое помещение)
по Договору № 21/05-оф9/НпЗ
участия в долевом строительстве многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными
помещениями,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское
поселение, п. Новоселье
от «21» мая 2015 года

г. Санкт-Петербург

«16» января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, имеющее в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01/Нп от «01» сентября 2014 года и доверенности № 30-12/16 от «30» декабря 2016 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 01-01/17-2 от 01.01.2017 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, в лице Генерального директора Бородаковой Маргариты Витальевны, действующего 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 № 21/05-оф9/НпЗ участия в долевом строительстве многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «21» мая 2015 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье (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 03.03.2016 года, выданной ООО «Респект», следующие характеристики:

Предварительный номер Нежилого помещения	Фактический номер Нежилого помещения	Проектная площадь Объекта долевого строительства по договору (кв.м.)	Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (кв.м.)	Площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий, террас, по результатам обмеров, с понижающим коэфф., применяемым ПИБ (кв.м.)	Этаж
Офис 9	21-Н	79,84	80,50	80,50	-	1

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 7.

ООО «УК «ДОХОДЬ»

АКТ

приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилое помещение)

по Договору № 21/05-оф10/Нп3

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями,

расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье

от «21» мая 2015 года

г. Санкт-Петербург

«26» мая 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01/Нп от «01» сентября 2014 года и доверенности № 30-12/16 от «30» декабря 2016 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 01-01/17-2 от 01.01.2017 года, 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, город Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литер А, офис 208, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, в лице Генерального директора Бородатовой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава; именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее – «Акт») по Договору № 21/05-оф10/Нп3 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «21» мая 2015 года и Дополнительного соглашения от «16» января 2017 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье (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 03.03.2016 года, выданной ООО «Респект», следующие характеристики:

Предварительный номер Нежилого помещения	Фактический номер Нежилого помещения	Проектная площадь Объекта долевого строительства по договору (кв.м.)	Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (кв.м.)	Площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий, террас, по результатам обмеров, с понижающим коэфф., применяемым ПИБ (кв.м.)	Этаж
Офис 10	22-Н	79,84	81,60	81,60	00,00	1

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 7.

«Зак. ООО «СН» «ДОХОДЪ»

АКТ

приема-передачи Объекта долевого участия (Нежилое помещение)
 по Договору № 21/05-оф11/НаЗ
 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными
 помещениями,
 расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское
 поселение, п. Новоселье
 от «21» мая 2015 года

г. Санкт-Петербург

«26» мая 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по Ленинградской области 09.04.2013г. за ОГРН 1134725000673, свидетельство серии 47 №002727600, ИНН 4725483458, адрес местонахождения: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, пос. Новоселье, имущество в дальнейшем «Застройщик», в лице действующего на основании агентского договора № 01/09-01/На от «01» сентября 2014 года и доверенности № 30-12/16 от «30» декабря 2016 года Общества с ограниченной ответственностью «Строительный трест - Недвижимость» (ООО «СТН»), зарегистрированного МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 01 апреля 2009 года за ОГРН 1097847093123, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 007172536, ИНН 7802466494, КПП 780401001, адрес местонахождения 195271, г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 62, корпус 4, лит. А, в лице Елисеева Валерия Валерьевича, действующего на основании Доверенности № 01-01/17-2 от 01.01.2017 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: 191028, город Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 26, литер А, офис 208, ИНН 7826685368, Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 23 октября 2014 года в реестре за номером 2880, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 09 апреля 2015 года в реестре за № 2880-1, Изменения и дополнения в Правила доверительного управления зарегистрированы Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) 17 декабря 2015 года в реестре за № 2880-2, в лице Генерального директора Бородаковой Маргариты Витальевны, действующего на основании Устава; имущество в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

подписали настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) (далее - «Акт») по Договору № 21/05-оф11/НаЗ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье от «21» мая 2015 года и Дополнительного соглашения от «16» января 2017 года (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с завершением строительства многоквартирного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО Аннинское сельское поселение, п. Новоселье (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 03.03.2016 года, выданной ООО «Респект», следующие характеристики:

Предварительный номер Нежилого помещения	Фактический номер Нежилого помещения	Проектная площадь Объекта долевого строительства по договору (кв.м.)	Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (кв.м.)	Площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	Площадь балконов, лоджий, террас, по результатам обмеров, с понижающим коэфф., применяемым ПИБ (кв.м.)	Этаж
Офис 11	26-Н	105,64	110,60	110,60	00,00	1

Многоквартирному дому, в котором расположен Объект долевого строительства (Нежилое помещение), присвоен следующий адрес: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское сельское поселение, п. Новоселье, Питерский пр., д. 7.

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

3. Окончательный размер Цены договора 7 742 000,00 (Семь миллионов семьсот сорок две тысячи) рублей. Застройщик подтверждает, что Участником долевого строительства Цена договора оплачена полностью и надлежащим образом, в указанном размере.

4. 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.

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

6. 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.

«Застройщик»

ООО «СТ-Новоселье»,
 в лице ООО «СТН»
 Заместитель Генерального директора
 ООО «СТН»



В.В. Елисеев

«Участник долевого строительства»

ООО «Управляющая компания
 «ДОХОДЬ» «ДУ»
 Закрытым паевым
 инвестиционным фондом
 недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная
 недвижимость»
 Генеральный директор



М.В. Борозатова

Прикручено, прошито
и скреплено печатью №2.
Копия в архив не вносится
письма

Генеральный директор
ООО "РосЭкспертОценка"
Александр С.С.

