

ОТЧЕТ №88- Н от 03 декабря 2019 года

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества: нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ДОХОДЪ» «Д.У.»

ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РосЭкспертОценка»

г. Санкт-Петербург 2019

Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка», Санкт-Петербург, ул. Гангутская, дом 6, лит. А, пом. 2Н. www.ros-eo.ru, тел. (812) 642 83 71

Уважаемая Маргарита Витальевна!

В соответствии с договором №6/УК от 01 сентября 2014 года ООО «РосЭкспертОценка» выполнены работы по оценке справедливой стоимости: Недвижимое имущество: нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1. Оценка справедливой стоимости проведена в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"(введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н), Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 №№ 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 раздельно, 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: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1 на дату оценки 02 декабря 2019 года составляет: 31 955 000,00 (Тридцать один миллион девяносто пятьдесят пять тысяч) рублей.

Номер объекта	Площадь Нежилого помещения, кв.м.	Этаж	Стоимость кв.м. в руб.	Справедливая стоимость объекта оценки в руб.	
				Справедливая стоимость объекта оценки в руб.	Справедливая стоимость объекта оценки в руб.
23-Н	118,7	1	83 000,00		9 852 100,00
24-Н	133,4	1	83 000,00		11 072 200,00
19-Н	132,9	1	83 000,00		11 030 700,00

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»:

Алексашин С.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	10
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	11
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	19
2.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ	23
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ	27
4. КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	29
5. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ	31
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	33
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И РЫНОЧНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
7.1. РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД	35
7.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	36
7.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	36
8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
8.1. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
8.2. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА	38

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
9. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	44
10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	45
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	45

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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 область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1 на дату оценки 02 декабря 2019 года составляет: 31 955 000,00 (тридцать один миллион девятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения работ по оценке недвижимого имущества по состоянию на 02 декабря 2019 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:

Встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 1.

Имущественные права на объект оценки:

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от 02.12.2019 г

Целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

Оценка для включения в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЪ – Рентная недвижимость».

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

Вид определяемой стоимости - справедливая.

Дата оценки - оценка произведена по состоянию на 02 декабря 2019 года
Срок проведения оценки – с 02 декабря 2019 года по 02 декабря 2019 года
Дата составления отчета – 03 декабря 2019 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

Алексашин Сергей Степанович, Оценщик 1 категории. Член НП СРО «Национальная коллегия специалистов оценщиков», включен в реестр оценщиков за рег. № 02104 от 09.11.2011г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №870527 от 30.06.2011г. рег. №5807, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015020-1 от 05 октября 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения №91 от 05 октября 2018 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по

организации подготовки управленческих кадров». Стаж работы в оценочной деятельности – с 2011г.

Полис № 0619PL 000026 от 18.11.2019г. ОАО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – ОАО «СОГАЗ»). Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года. Период страхования: с 01.12.2019 г. по 30.11.2020г.). Страховая сумма – 300 000 (Триста тысяч) 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 3010180100000000723, БИК 044030723.

Деятельность ООО «РосЭкспертОценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована ОАО «Страховое общество газовой промышленности» (сокращенно – ОАО «СОГАЗ») на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб. (Лицензия СИ № 1208 от 5 августа 2015 года, полис № 0619 PL 000010 от 16мая 2019года, период страхования: с 16.05.2019 г. по 15.05.2020г.).

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

1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки объекта оценки включала в себя следующие этапы:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

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

СБОР И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

№ п./п.	Тип данных	Источники получения
1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки <ul style="list-style-type: none"> - Масштабные характеристики - Характеристики местоположения объекта - Физическое состояние объекта - Информация о собственнике - Сведения о наличии/отсутствии обременений 	Материалы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. ниже в разделе 1.6.)
2	Информация об общееэкономическом 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, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от 02.12.2019 г.

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:

- (а) актива или обязательства;
- (б) основного (или наиболее выгодного) рынка для актива или обязательства; и
- (с) 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

Нежилые помещения, расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1.

Права на основании договоров купли-продажи нежилого помещения от 02.12.2019 г.

Характеристика объектов:

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

2.Юридическое описание объекта

Приложение 1 к Заданию на оценку от 02.12.2019		
Объект:	Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, Адмиралтейская ул., дом 1	
	оценка по состоянию на 02.12.2019	
Основание:	Права на основании договоров купли-продажи нежилых помещений от 02.12.2019 года	
№ пом.	Этаж	Площадь нежилого помещения (м.кв.)
19-Н	1	118,7
23-Н	1	133,4
24-Н	1	132,9

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 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (документ «Картина экономики. Апрель 2019 года»)¹.

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

¹Информационные данные официального сайта Министерства экономического развития Российской Федерации. [Электронный ресурс] – http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7

Годовая динамика заработных плат ожидалось замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимиися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Прогнозы

В настоящее время Министерством экономического развития РФ подготовлен документ, содержащий информацию о параметрах социально-экономического развития РФ на ближайшую перспективу: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года», опубликован 01.10.2018 г.²

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в

² По данным <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- ∅ Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- ∅ Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий. Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер.

Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы. Ключевыми элементами этого пакета являются:

- ∅ Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- ∅ Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- ∅ Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения. С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно смещается в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году. На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Балловый внутренний продукт, %								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долл. США								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта. Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенные вклад в экономический рост продолжат вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии.

Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост. Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта.

Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоским по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах. Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики. Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной

изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %. При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий). С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2019 – 2021 годы. Поэтому далее для целей оценки рассматривались показатели именно базового варианта прогноза.

Таблица 1
Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2019-2024 гг.

Показатель	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	2,5%	3,4%	4,3%	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
ВВП в% к предыдущему году	1,5%	1,8%	1,3%	2,0%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%
Темп роста промышленного производства в% к пред году	2,1%	3,0%	2,4%	2,7%	3,1%	3,1%	3,2%	3,3%
Темп роста реальной заработной платы, %	2,9%	6,9%	1,4%	1,9%	2,5%	2,8%	2,7%	2,9%

Выходы:

- ∅ 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).
- ∅ Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общееэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития.

Показательно увеличение объемов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

- ∅ Индекс промышленного производства в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в I квартале 2019 г. - 102,1%
- ∅ Оборот розничной торговли в марте 2019 г. составил 2668,0 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2019 г. - 7614,7 млрд рублей, или 101,8%.
- ∅ В марте 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.
- ∅ Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в январе 2019 г. по сравнению с январем 2018 г. снизились на 1,3%.
- ∅ Среднемесячная начисленная заработка работников организаций в январе 2019 г., по оценке, составила 41120 рублей и по сравнению с январем 2018 г. выросла на 5,2%.
- ∅ В январе 2019 г., 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.
- ∅ По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2019 г. составила 146,8 млн. человек. За 2018 г. численность населения сократилась на 93,5 тыс. человек, или на 0,06% (за 2017 г. - увеличилась на 76,1 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 57,2% компенсировал естественную убыль населения.
- ∅ 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. 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.
- ∅ 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).
- ∅ Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

3.1.Анализ социально-экономического развития региона.

Санкт-Петербург

При написании раздела использована информация отчета «Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-март 2019 года»

(<http://cedipt.spb.ru/media/uploads/userfiles/2019/05/06/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%>

[D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82_2019.pdf](#)

Наименование показателя	январь-март 2019 года	в % к январю-марту 2018 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	3 365,8	106,6
Индекс промышленного производства, %	–	104,8
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	661,4	104,9
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	341,6	102,1
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	2 011,0	91,3
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	19,9	109,1
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	124,2	100,6
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	93,2	87,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	293,2	39,8
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	178,4	114,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	28,6	95,4
Индекс потребительских цен, % (март 2019 года – декабрь 2018 года)	–	101,9
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-февраль 2019 года)	28 621*	–
Реальные денежные доходы населения, % (январь 2019 года)	–	104,4*
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-февраль 2019 года)	57 697	99,7**
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-февраль 2019 года)	–	95,3**
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	146,9	113,5
Объем инвестиций в социальной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-декабрь 2018 года)	747,4	104,3***
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-февраль 2019)	7,5	111,2**
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	4,2	122,0**
импорт млрд долл. США	3,3	99,8**

Оборот организаций в январе-марте 2019 года увеличился на 6,6% к соответствующему периоду 2018 года и составил 3 365,8 млрд руб. Положительная динамика по обороту организаций наблюдается по большинству видов деятельности.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-марте 2019 года составил 104,8%, в том числе в обрабатывающих производствах – 105,0%.

Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 661,4 млрд руб. (104,9% к январю-марту 2018).

Наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «Строительство», в январе-марте 2019 года произошло снижение на 5,7% по сравнению с январем-мартом 2018 года. С начала года в городе введено в действие 293,2 тыс. кв. м жилья, что на 60,2% меньше января-марта 2018 года.

Оборот розничной торговли за январь-март 2019 года составил 341,6 млрд руб., или 102,1% к соответствующему периоду 2018 года. Объем платных услуг населению за январь-март 2019 года составил 124,2 млрд руб., 100,6% к январю-марту прошлого года.

Индекс потребительских цен в марте 2019 года составил 101,9% к декабрю прошлого года, что выше, чем в марте 2018 года (101,1% к декабрю 2017 года).

За январь-март 2019 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 146,9 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 24,7%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 113,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 113,9%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-февраль 2019 года составил 7,5 млрд долларов США. По сравнению с январем-февралем 2018 года товарооборот увеличился на 11,2%.

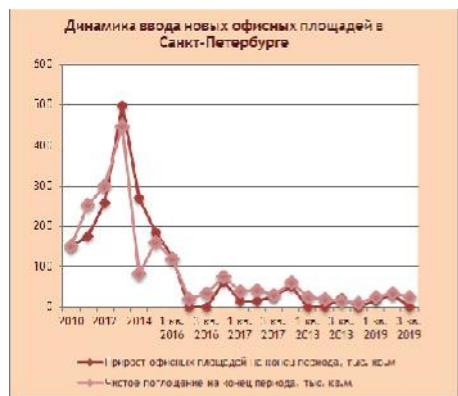
По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 марта 2019 года составила 5 386,8 тыс. человек и с начала года увеличилась на 2,9 тыс. человек или на 0,1%.

В январе-феврале 2019 года в Санкт-Петербурге родились 8 тыс. детей, что на 1,8 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2018 года.

4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные события рынка офисной недвижимости в третьем квартале этого года

1. За рассматриваемый период произошло несколько достаточно крупных сделок по продаже в секторе офисной недвижимости, среди них продажа бизнес-центра в составе ЖК «Серебряные зеркала» площадью 6,07 тыс. кв.м, на Каменноостровском пр., д. 11, корп. 2. Экспертная оценка суммы сделки — 550-600 млн. руб. (90-100 тыс. руб./кв.м).
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда всех площадей БЦ «Сенатор» на Бол. Морской ул., д. 20 (3,4 тыс. кв.м), структурой ПАО «Газпром». Уровень ставок в аналогичных бизнес-центрах сети — 1000-1500 тыс. руб./кв.м в мес.
3. В этом квартале новых офисных объектов введено не было. 4. Были заявлены три проекта строительства офисных объектов, наиболее крупный — возведение на Парфёновской ул., рядом с ТРК «Варшавский экспресс», бизнес-центра площадью 46 тыс. кв.м с двухуровневым подземным паркингом.



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общее состояния рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Прирост офисных площадей в этом квартале отсутствовал, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 690 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 685,70 кв.м на одну тысячу человек).
2. Чистое поглощение происходит за счёт площадей существующих объектов. Поскольку в настоящее время рынок практически не пополняется новыми офисными зданиями, можно предполагать в будущем дефицит некоторых типов площадей. Однако пока спрос на офисные помещения не настолько велик, чтобы вызвать дефицит или значительный рост цен.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 97,0%, для класса В — 95,0%. Стабильная величина вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт отсутствия прироста новых офисных площадей, с одной стороны, и незначительного спроса — с другой.
4. Средний уровень ставок продолжает медленно расти; на конец квартала данный показатель составил для класса А — 1 680-1 880 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 170-1 370 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126,5-131,5 тыс./кв.м, арендных ставок — 890-990 руб./кв.м в мес.
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,0%.

II. Основные тенденции рынка:

1. После серьёзного спада офисный сегмент стабилизировался, однако до полного восстановления ещё далеко. Рынок всё ещё оценивает риски при запуске офисных проектов достаточно высоко, так что проекты на офисном рынке осуществляются преимущественно под конкретного арендатора. Если ещё несколько лет назад доля инвестиций в бизнес-центры для собственных нужд составляла не более четверти всего объёма, то за прошлый год она выросла до 60-65%. Спрос на офисные помещения у предприятий, которым необходим собственный крупный офис, достаточно стабилен.
2. В настоящее время существует дефицит свободных помещений в историческом центре, так что спрос всё больше смещается на периферию; этому также способствуют и традиционно более низкие арендные ставки в районах, удалённых от исторического центра.
3. Новое предложение на рынке практически отсутствует, что приводит к росту арендных ставок, особенно на помещения класса А.

4. До конца года заявлены к вводу два относительно крупных объекта: бизнес-центр на Невском пр., 1, и офисные помещения в составе комплекса Новой Голландии (корп. 12-12А). Также ожидается ввод в эксплуатацию «Лахта-центра» (Лахтинский пр., 2, корп. 3).
5. По-прежнему наибольший спрос на офисные помещения предъявляют ИТ-компании. Их доля в общем объёме спроса приближается к 50%. Ещё один активный тип арендаторов «fashion-операторы», на них приходится около 30% занятых площадей, следом идут развлекательный сегмент и магазины товаров для детей.
6. В настоящий момент на рынке наиболее востребованы небольшие помещения (кабинеты) 10-50 кв.м и помещения свыше 1 000 кв.м, на объекты средней площади спрос постепенно падает.
7. Рынок внешнего управления в офисном сегменте достиг своего потолка. В настоящее время прогнозируемый рост этого рынка — не более 5% на ближайшие годы. Сейчас во внешнем управлении находятся менее половины городских бизнес-центров; эта доля остаётся стабильной с 2015-го года

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Крупные сделки на рынке офисной недвижимости и заявленные проекты

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Деловой центр, бывший доходный дом Финдейзена (3,13 тыс. кв.м, 2 5-эт. корпуса; класс С; ул. Розенштейна, 36)	август	Ренат Даушев	99,2 млн. руб. (ок. 31,7 тыс. руб./кв.м)
БЦ в составе ЖК "Серебряные зеркала" (6,07 тыс. кв.м; класс В+; Каменноостровский пр., 11, к. 2)	сентябрь	"БЦ "Стоун"	Экспертная оценка: 550-600 млн. руб. (90-100 тыс. руб./кв.м)
БЦ в составе ЖК "Царская столица" (6,2 тыс. кв.м; класс В; Кременчугская ул., 1-9)	сентябрь	Федеральная таможенная служба	495 млн. руб. (ок. 79,8 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
2 тыс. кв.м в БЦ "Серебряные зеркала" (6,1 тыс. кв.м; класс В+; Каменноостровский пр., 11)	июль	IT-компания	Уровень ставок в БЦ: 1000-1200 руб./кв.м в мес.
Все площади БЦ "Сенатор" (3,4 тыс. кв.м; класс В; Б. Морская ул., 20)	сентябрь	"Газпром"	Уровень ставок в БЦ: 1000-1500 руб./кв.м в мес.
2,6 тыс. кв.м в БЦ "Фабрика" (7,41 тыс. кв.м; класс В+; Московский пр., 140)	сентябрь	"Maersk"	Уровень ставок в БЦ: 1300-1700 руб./кв.м в мес.

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Бизнес-парк "Полюстрово" (Свердловская наб, Лискарёвский пр.)	Бизнес-центр	УК "Теорема"	Строительство нового бизнес-центра на территории бизнес-парка; 9,45 тыс. кв.м, 7 этажей, 2-хуровневый паркинг на 178 м/м		3 кв. 2021
рядом с ТРК "Варшавский экспресс" (Парфёновская ул.)	Бизнес-центр	"Адамант"	46 тыс. кв.м, два корпуса — 8 и 10 эт., общий двухуровневый подземный паркинг		
ул. Проф. Попова, 23Д	Бизнес-центр	"Арго"	Реконструкция производственного здания, возможная площадь нового объекта — до 15 тыс. кв.м (7-8 этажей), площадь участка — 20 тыс. кв.м		

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендной ставка
Сделки по продаже			
кнов. здание (2 тыс. кв.м, 4 этажа, мансарда; 5-я Советская ул., 31)	апрель	"ТК "Тексон"	Экспертная оценка - 150-170 млн. руб.
"Огра" (класс С; 3 тыс. кв.м, 5 этажей; Талицкая ул., 6а)	май	И. Клякцина	Тариф РАД - 118,75 млн. руб.
кнов. здание (6 тыс. кв.м; 16. Морская ул., 28/13; "Дом генерала Тутолимина")	июнь	"Приморское объединение"	Экспертная оценка - 450-470 млн. руб.
кнов. здание (4 тыс. кв.м; 10. Смолянинова ул., 16Б)	июнь	ИП Пастухов В.Н.	234,2 млн. руб. (ок. 59 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
1 тыс. кв.м в ЦЦ "Преображенский двор" (класс А; Литейный пр., 26)	апрель	"БанкТрансСервис"	Уровень арендных ставок - 6 300-1 550 руб./кв.м в месяц
1 тыс. кв.м в ЦЦ "Ариада" (класс В+; 12 тыс. кв.м; пр. Орджоникидзе, 70, корп. 3)	апрель	"Офис Зумерта"	Уровень арендных ставок - 3 500-1 550 руб./кв.м в месяц
4, кв.м в ЦЦ "Лавгенинглен" (класс А; 12,3 тыс. кв.м; Димитровская ул., 11)	июнь	нет данных	Уровень арендных ставок - 2 000 руб./кв.м в месяц



Айби ГРУПП
ГРУППА КОМПАНИИ

5.ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ

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

Группа принципов, отражающая точку зрения пользователя;

Группа принципов, отражающая взаимоотношения компонентов собственности;

Группа принципов, отражающая рыночные взаимосвязи;

Группа принципов, отражающая наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости.

К первой группе принципов могут быть отнесены:

Принцип полезности;

Принцип замещения;

Принцип ожидания.

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

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

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

Ко второй группе принципов относятся:

Принцип добавочной продуктивности;

Принцип вклада;

Принцип возрастающей и уменьшающей отдачи;

Принцип баланса;

Принцип экономического размера.

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

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

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

При нарушении условий равновесия собственность становится «неулучшенной» или «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 Снег и т.д.

На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций. К факторам физической осуществимости относят: физические размеры, требования СнегП, 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: $NPV = \max (NPVi)$, где i - рассматриваемая функция.

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

Участка земли как свободного;

Участка земли с улучшениями.

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

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

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

Для определения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254, №255, №256, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», Оценщик рассмотрел три подхода к оценке: затратный, рыночный и доходный.

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

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

- В некоторых случаях согласно МФСО 13 предлагается применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств).*
- В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько*

методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

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

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

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 мультиплекторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультиплекторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультиплектор. Выбор уместного мультиплектора 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 цennыми 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 ввиду 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: Качественные 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.

Выбранные для проведения расчетов сравнительным подходом объекты-аналоги представлены ниже в таблицах.
 Краткое описание квартир как объектов 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	Источник объекта
СПб, Большая Зеленина, 21	123232	Повышенная	Стандарт	88,0	Мир квартир
СПб, Пионерская ул., 53	126100	Повышенная	Стандарт	108,38	Мир квартир
СПб, Большая Посадская ул., 12	128569	Повышенная	Стандарт	51,0	Риэлт Групп
СПб, Лизы Чайкиной, 20	116729	Повышенная	Стандарт	177,0	Мир квартир

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м	Престижность микрорайона	Отделка помещения	Площадь помещения, кв.м	Источник объекта
СПб, Большая Монетная, 19 А	152545	Повышенная	Стандарт	79,0	Школа недвижимости
СПб, Большой П.С. пр-т, 25	156234	Повышенная	Стандарт	190,1	Мир квартир
СПб, Профессора Попова ул., 23 М	162896	Повышенная	Стандарт	331,5	Мир квартир
СПб, Большой П.С. пр-т, 49	159375	Повышенная	Стандарт	192,0	Мир квартир

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

	цена продажи руб.	общая площадь	стоимость кв.м объекта-аналога	скидка на торг, 3%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	11 179 784	88	127043	0,03	123232
аналог2	14 089 400	108,38	130000	0,03	126100
аналог3	6 759 795	51	132545	0,03	128569
аналог4	21 300 003	177	120339	0,03	116729

	цена продажи руб.	общая площадь	стоимость кв.м объекта-аналога	скидка на торг, 10%	стоимость кв.м объекта-аналога, руб.
аналог1	13 390 026	79	169494	0,1	152545
аналог2	33 000 029	190,1	173593	0,1	156234
аналог3	59 999 843	331,5	180995	0,1	162896
аналог4	33 999 936	192	177083	0,1	159375

Сравнительный подход одинарные машиноместа

Сравниваемые объекты	ед. изм.	Оцениваемый объект	Большая Зеленина, 24	Большая Посадская ул., 12
Площадь объекта	кв.м.		88	51
Стоимость 1 кв.м.	тыс.руб.		123232	128569
Цена продажи	тыс.руб.		10844416	6557019
Престижность района		Повышенная	Повышенная	Повышенная
Весовой коэффициент			65	94
Стоимость объекта за 1 кв.м.	тыс.руб.	116 000		

Статистический подход.

Для справедливой 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 0,4.

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

Для офисов 1 корпуса: $Y = (124852) + (104) X_1 + (104) X_2$, где:

X_1 - Количество, ед.

X_2 – Престижность района

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. Показатели регрессионной статистики представлены в таблицах. С учетом многих факторов (таких как: вид из окна, близость зеленых парков, качество материала, престижность района) получилась итоговая сумма за квадратный метр.

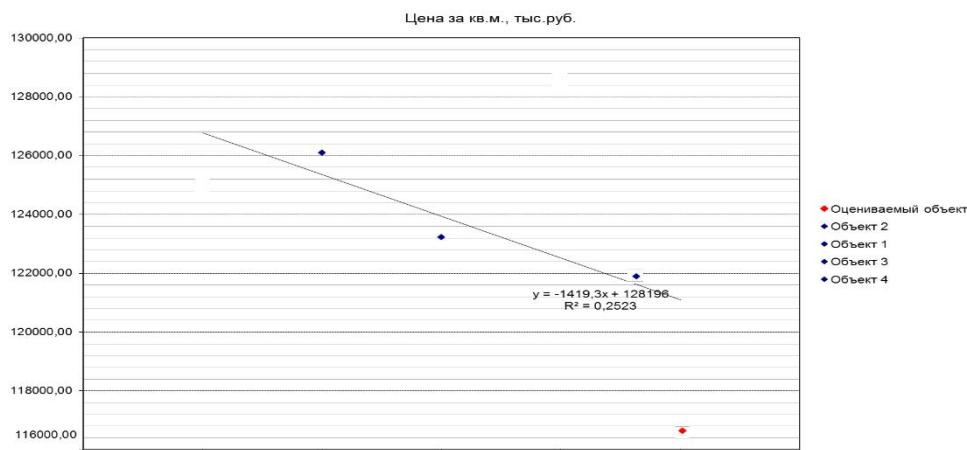
Таблица – Регрессионная статистика для одинарных мест

Информация по сравниваемому объекту	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Время до метро, мин
Большая Зеленина, 21	123232	Повышенная	29
Пионерская ул., 53	126100	Повышенная	32
Большая Посадская ул., 12	128569	Повышенная	37
Лизы Чайкиной ул., 20	116729	Повышенная	20
Оцениваемый объект	83 000	Повышенная	30

Наименование объекта	Цена за кв.м., тыс.руб.	Престижность м-на	Время до метро, мин
Оцениваемый объект	83000	Пониженная	30

Корреляция	0,4		-0,37
Коэффициент корреляции		0,78	-0,4

Диаграмма



Оцениваемый объект – 116 000 руб./кв.м корректировка ≈ 20 % на недостаточную инфраструктуру на этапе первичных продаж.

Итоговая стоимость кв.м. – 83 000,00 рублей.

Объект 1 – Большая Зеленина, 21 – 123 232 руб./кв.м

Объект 2 – Пионерская ул., 53 – 126 100 руб./кв.м

Объект 3 – Большая Посадская ул., 12 – 128 569 руб./кв.м

Объект 4 – Лизы Чайкиной ул., 20 – 122 000 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: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1 на дату оценки 02 декабря 2019 года составляет: 31 955 000,00 (тридцать один миллион) 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 –02 декабря 2019 года, и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

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

10. ПОДПИСИ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор ООО «РосЭкспертОценка»:

С. Алексашин

Оценщик ООО «РосЭкспертОценка»:

С.Алексашин

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

(Введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)

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

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

Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ к ОТЧЕТУ №88-Н от 03 декабря 2019года

Об оценке справедливой стоимости: встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: расположенные по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, д.1







НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

АЛЕКСАШИН
Сергей Степанович

ИНН 781100095801

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 09
ноября 2011 года №101

Президент



Д.А. Кувайдин

Регистрационный № 02104

Дата выдачи 09 ноября 2011 года



СОГАЗ

СТРАХОВАЯ ГРУППА

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 0619 PL 000010

страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в подтверждение заключения Договора страхования № 0619 PL 000010 от «15» апреля 2019г. (далее – Договор страхования), выдало настоящий Сертификат страхования гражданской ответственности Страхователя на следующих условиях:

1	Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «РосЭкспертОценка» (ООО «РосЭкспертОценка»)
2	Реквизиты Страхователя	191187, г. Санкт-Петербург, Гангутская улица, дом 6, литер «А», пом. 2Н; ИНН 7841394645, КПП 784101001; Р/с 40702810203000815704 в филиале Ф-1 «Северная Столица» (АО) «Райффайзенбанк»; г. Санкт-Петербург; К/с 3010181010000000723, БИК 044030723, ОГРН 108947349822.
3	Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя, по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. По Договору страхования застрахован риск ответственности Страхователя при осуществлении оценочной деятельности оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор: - Алексадин Сергей Степанович - Третьякова Анастасия Игоревна.
4	Выгодоприобретатели	Выгодоприобретателями являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком.
5	Страховые случаи	<p>5.1. Страховым случаем является установленный истинным и законной силу решением пребитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>5.2. При наступлении страхового случая возмещению подлежат такие расходы, понесенные Страхователем с целью уменьшения убытка, возмещаемого по настоящему Договору, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения письменных указаний Страховщика.</p> <p>5.3. При наступлении страхового случая возмещению подлежат обусловленные страховыми случаями необходимые и целесообразные дополнительные расходы Страхователя:</p> <p>5.3.1. расходов на проведение независимой экспертизы с целью установления обстоятельств и размера причиненного ущерба;</p> <p>5.3.2. судебных расходов (за исключением расходов на оплату представителей (в том числе, адвокатов)).</p>
6	Срок действия Договора страхования	С «16» мая 2019 года и действует по «15» мая 2020 года.
7	Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.
8	Лимиты ответственности	300 000,00 (Триста тысяч) рублей по расходам, указанным в п.2.4. Договора страхования (п. 5.3 настоящего Сертификата).
9	Страховая премия	19 000,00 (Девятнадцать тысяч) рублей, из которых 17 309,00 (Семнадцать тысяч триста девять рублей) – налог на имущество организаций, 1 691,00 (Одна тысяча шестьсот девяносто один рубль) – налог на доходы физических лиц.

Страховщик: АО «СОГАЗ»
 Заместитель генерального директора
 Сопредседатель совета директоров
 Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ»
 Е. В. Пушкирев /

Страховой Сертификат выдан в г. Санкт-Петербург
 «16» апреля 2019 г.

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включено Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

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

Исх. №111/78
от 02.12.2019г.

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

Информационная выписка

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

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

Оценщик осуществляет оценочную деятельность, являясь работником ООО "РосЭкспертОценка".

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

Оценщик имеет квалификационный аттестат №0155020-1 от 05.10.2018 по направлению «Оценка недвижимости», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

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

В соответствии с положением ст. 24.6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком предоставлена информация об обязательном страховании профессиональной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: АО «СОГАЗ», полис № 0619 PL 000026, период страхования с 01.12.2019г. по 30.11.2020г.

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

На основании ежегодного предоставления сведений о деятельности, за 2016 год оценщиком выполнено 115 отчетов об оценке, за 2017 – 89 отчетов об оценке, за 2018 – 44 отчета об оценке, за 1 - 3 кварталы 2019 года – 82 отчета об оценке.

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

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

По состоянию на 02.12.2019г. Ассоциация СРО «НКСО» подтверждает отсутствие обращений взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности в отношении члена Ассоциации СРО «НКСО» Алексашина Сергея Степановича.

Представитель Ассоциации СРО
«НКСО» в Северо-Западном
федеральном округе,
действующий от имени
Ассоциации СРО «НКСО» по
доверенности №001/9-РП от
14.12.2018г.



С.А. Лебедева



СТРАХОВАЯ ГРУППА

ПОЛИС № 0619 PL 000026

страхования ответственности оценщиков
 при осуществлении оценочной деятельности

При заполнении Полиса нужно отметить , ненужное зачеркнуть или исключить

г. Санкт-Петербург

«18» ноября 2019г.

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице начальника отдела страхования имущества и ответственности Санкт-Петербургского филиала АО «СОГАЗ» Кулинич Юлии Евгеньевны, действующей на основании Доверенности № Ф06-119/19 от 25.04.2019 г., с одной стороны, и

Алексашин Сергей Степанович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны (далее вместе – Стороны), на основании Заявления на страхование от 13.11.2019 г. (Приложение 2) и в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности» от 12.05.2015 г. Страховщика (далее – Правила, Приложение 1) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Объект страхования	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»).
2. Выгодоприобретатели	Заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или трети лица, которым может быть причинен ущерб вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным оценщиком.
3. Страховые случаи	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Перечень случаев, не являющихся страховыми, случаи освобождения Страховщика от страховой выплаты и отказов в страховой выплате указаны в Разделе 4 Правил 3.2. По настоящему Полису подлежит возмещению ущерб, причиненный в период действия настоящего Полиса, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
4. Срок действия договора страхования	4.1. Договор страхования вступает в силу с «01» декабря 2019 года и действует по «30» ноября 2020 года. Если установленному в п. 7 Полиса сроку страховая премия (или ее первый взнос при уплате в рассрочку) не поступила Страховщику или поступила меньшая сумма, то договор считается не вступившим в силу.
5. Страховая сумма: - размер - порядок установления	300 000,00 (Триста тысяч) рублей. На весь период страхования.
6. Лимиты ответственности	Не установлены.
7. Страховая премия (размер) Порядок уплаты:	900, 00 (Девятьсот) рублей. <input checked="" type="checkbox"/> единовременно, уплачена полностью «18» ноября 2019г., п/п 440930.
8. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами. При наступлении событий, имеющих признаки страхового случая, сообщить о произошедшем по телефону: 8 800 333 08 88, либо обратиться в ближайший филиал АО «СОГАЗ». Адреса и телефоны филиалов указаны на сайте Страховщика: https://www.sogaz.ru/sogaz/contact/# .

Страхователь

Страховщик

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору на проведение оценки № 2/УК от «15» октября 2012 года

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
ОТ 02.12.2019

Объект оценки	Недвижимое имущество: нежилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1 (перечень помещений – в приложении 1 к Заданию на оценку)
Имущественные права на объект оценки	Права на основании договоров купли-продажи нежилых помещений от 02.12.2019
Цель оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка объектов для включения в состав имущества ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость». Результаты настоящей оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления Отчета.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	По состоянию на 02.12.2019 года
Срок проведения оценки	С 02.12.2019 по 02.12.2019 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 «ДОХОДЬ» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» Оценщик: ООО «РосЭкспертОценка»

Подпись: _____ /Бородатова М.В./

Подпись: _____ /Алексашин С.С./

М.П.

М.П.

Д О Г О В О Р
купли-продажи нежилого помещения

*г. Санкт-Петербург,
Второе декабря, Две тысячи девятнадцатого года*

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье» (ООО «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, поселок Новоселье,
юридический адрес: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, городской поселок
Новоселье, Питерский пр., д. 1, пом. 1-Н, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице
Директора Берсирова Анзора Беслановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
(ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»),
зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и
сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения:
191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А, офис 208, ИНН 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 «Покупатель», с другой стороны,
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продал принадлежащее ему на праве собственности Нежилое помещение №19-Н,
расположенное по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский
муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица,
д. 1, кадастровый номер 47:14:0504001:2338**, а «ПОКУПАТЕЛЬ» купил вышеуказанное Нежилое
помещение в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости
«ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», переходящую в доверительное управление ПОКУПАТЕЛЯ.

2. Отчуждаемое Нежилое помещение принадлежит ПРОДАВЦУ на основании следующих
документов:

- Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.04.2019 года №47-RU47511301-020K-2019,
выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы
Ленинградской области,

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.10.2019
года сделана запись регистрации №47:14:0504001:2338-47/018/2019-1.

3. Отчуждаемое Нежилое помещение общей площадью 118,7 кв.м. расположено на 1 этаже дома.
ПОКУПАТЕЛЬ ознакомлен с техническим состоянием и планировкой Нежилого помещения,
претензий не имеет.

4. Цена Нежилого помещения составляет **8 902 500,00 (Восемь миллионов девятьсот две тысячи
пятьсот) рублей, в т.ч. НДС (20%) – 1 483 750,00 рублей**, которые ПОКУПАТЕЛЬ на момент
подписания настоящего договора оплатил полностью.

5. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора
вышеуказанное Нежилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под
арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременено, а также лиц,
обладающих правом пользования Нежилым помещением, не имеется.

6. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания. Право собственности на Нежилое помещение переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав недвижимости.

7. ПОКУПАТЕЛЬ принял Нежилое помещение от ПРОДАВЦА на момент подписания настоящего Договора. Претензий по качеству Нежилого помещения ПОКУПАТЕЛЬ к ПРОДАВЦУ не имеет. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи Нежилого помещения от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ. Все расходы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием Нежилого помещения с момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение по соглашению Сторон возлагаются на ПОКУПАТЕЛЯ.

8. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» и доверительное управление на вышеуказанное Нежилое помещение у ПОКУПАТЕЛЯ возникает с момента государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ.

9. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на Нежилое помещение к ПОКУПАТЕЛЮ согласно действующему законодательству.

10. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности Сторон, порядок исполнения обязательств и последствия их неисполнения, а также содержание ст. 131, 161, 209, 218, 223, 288-290, 393-419, 421, 433, п. 3, 450-452, 460, 461, 549, 551, 554-558 Гражданского кодекса Российской Федерации Сторонам известны и понятны.

11. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру выдается Сторонам, один - в орган, осуществляющий государственную регистрацию.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:

ООО «СТ-Новоселье»

Директор

_____ А.Б. Берсиров

ПОКУПАТЕЛЬ:

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

Генеральный директор

_____ Бородатова М.В.

Д О Г О В О Р
купли-продажи нежилого помещения

*г. Санкт-Петербург,
Второе декабря, Две тысячи девятнадцатого года*

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье» (ООО «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, поселок Новоселье, юридический адрес: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, городской поселок Новоселье, Питерский пр., д. 1, пом. 1-Н, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Директора Берсирова Анзора Беслановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» (ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»), зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения: 191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А, офис 208, ИНН 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 «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продал принадлежащее ему на праве собственности Нежилое помещение №23-Н, расположенное по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица, д. 1, кадастровый номер 47:14:0504001:2340**, а «ПОКУПАТЕЛЬ» купил вышеуказанное Нежилое помещение в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», переходящую в доверительное управление ПОКУПАТЕЛЯ.

2. Отчуждаемое Нежилое помещение принадлежит ПРОДАВЦУ на основании следующих документов:

- Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.04.2019 года №47-RU47511301-020K-2019, выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области,

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.10.2019 года сделана запись регистрации №47:14:0504001:2340-47/018/2019-1.

3. Отчуждаемое Нежилое помещение общей площадью 133,4 кв.м., расположено на 1 этаже дома. ПОКУПАТЕЛЬ ознакомлен с техническим состоянием и планировкой Нежилого помещения, претензий не имеет.

4. Цена Нежилого помещения составляет **10 005 000,00 (Десять миллионов пять тысяч) рублей, в т.ч. НДС (20%) – 1 667 500,00 рублей**, которые ПОКУПАТЕЛЬ на момент подписания настоящего договора оплатил полностью.

5. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора вышеуказанное Нежилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременено, а также лиц, обладающих правом пользования Нежилым помещением, не имеется.

6. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания. Право собственности на Нежилое помещение переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав недвижимости.

7. ПОКУПАТЕЛЬ принял Нежилое помещение от ПРОДАВЦА на момент подписания настоящего Договора. Претензий по качеству Нежилого помещения ПОКУПАТЕЛЬ к ПРОДАВЦУ не имеет. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи Нежилого помещения от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ. Все расходы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием Нежилого помещения с момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение по соглашению Сторон возлагаются на ПОКУПАТЕЛЯ.

8. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» и доверительное управление на вышеуказанное Нежилое помещение у ПОКУПАТЕЛЯ возникает с момента государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ.

9. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на Нежилое помещение к ПОКУПАТЕЛЮ согласно действующему законодательству.

10. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности Сторон, порядок исполнения обязательств и последствия их неисполнения, а также содержание ст. 131, 161, 209, 218, 223, 288-290, 393-419, 421, 433, п. 3, 450-452, 460, 461, 549, 551, 554-558 Гражданского кодекса Российской Федерации Сторонам известны и понятны.

11. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру выдается Сторонам, один - в орган, осуществляющий государственную регистрацию.

ПОДПИСИ СТОРОН:**ПРОДАВЕЦ:**

ООО «СТ-Новоселье»

Директор

_____ А.Б. Берсиров

ПОКУПАТЕЛЬ:

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

Генеральный директор

_____ Бородатова М.В.

Д О Г О В О Р
купли-продажи нежилого помещения

г. Санкт-Петербург,
Второе декабря, Две тысячи девятнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «СТ-Новоселье» (ООО «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, поселок Новоселье,
юридический адрес: 188507, Ленинградская обл., Ломоносовский район, городской поселок
Новоселье, Питерский пр., д. 1, пом. 1-Н, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице
Директора Берсирова Анзора Беслановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ДОХОДЬ» «Д.У.»
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»
(ООО «УК «ДОХОДЬ» «Д.У» ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость»),
зарегистрированное 11 декабря 2002 года в Инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и
сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга за ОГРН 1027810309328, адрес местонахождения:
191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 26, лит. А, офис 208, ИНН 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 «Покупатель», с другой стороны,
заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ продал принадлежащее ему на праве собственности Нежилое помещение №24-Н,
расположенное по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский
муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Адмиралтейская улица,
д. 1, кадастровый номер 47:14:0504001:2341**, а «ПОКУПАТЕЛЬ» купил вышеуказанное Нежилое
помещение в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости
«ДОХОДЬ – Рентная недвижимость», переходящую в доверительное управление ПОКУПАТЕЛЯ.

2. Отчуждаемое Нежилое помещение принадлежит ПРОДАВЦУ на основании следующих
документов:

- Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 23.04.2019 года №47-RU47511301-020К-2019,
выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы
Ленинградской области,

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.10.2019
года сделана запись регистрации №47:14:0504001:2341-47/018/2019-1.

3. Отчуждаемое Нежилое помещение общей площадью 132,9 кв.м. расположено на 1 этаже дома.
ПОКУПАТЕЛЬ ознакомлен с техническим состоянием и планировкой Нежилого помещения,
претензий не имеет.

4. Цена Нежилого помещения составляет **9 967 500,00 (Девять миллионов девятьсот шестьдесят
семь тысяч пятьсот) рублей, в т.ч. НДС (20%) – 1 661 250,00 рублей**, которые ПОКУПАТЕЛЬ на
момент подписания настоящего договора оплатил полностью.

5. ПРОДАВЕЦ гарантирует ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора
вышеуказанное Нежилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под
арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом не обременено, а также лиц,
обладающих правом пользования Нежилым помещением, не имеется.

6. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания. Право
собственности на Нежилое помещение переходит от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ в момент
внесения записи в Единый государственный реестр прав недвижимости.

7. ПОКУПАТЕЛЬ принял Нежилое помещение от ПРОДАВЦА на момент подписания настоящего Договора. Претензий по качеству Нежилого помещения ПОКУПАТЕЛЬ к ПРОДАВЦУ не имеет. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи Нежилого помещения от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ. Все расходы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием Нежилого помещения с момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение по соглашению Сторон возлагаются на ПОКУПАТЕЛЯ.

8. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ДОХОДЬ – Рентная недвижимость» и доверительное управление на вышеуказанное Нежилое помещение у ПОКУПАТЕЛЯ возникает с момента государственной регистрации права собственности ПОКУПАТЕЛЯ.

9. ПОКУПАТЕЛЬ оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода прав собственности на Нежилое помещение к ПОКУПАТЕЛЮ согласно действующему законодательству.

10. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности Сторон, порядок исполнения обязательств и последствия их неисполнения, а также содержание ст. 131, 161, 209, 218, 223, 288-290, 393-419, 421, 433, п. 3, 450-452, 460, 461, 549, 551, 554-558 Гражданского кодекса Российской Федерации Сторонам известны и понятны.

11. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру выдается Сторонам, один - в орган, осуществляющий государственную регистрацию.

ПОДПИСИ СТОРОН:**ПРОДАВЕЦ:**

ООО «СТ-Новоселье»

Директор

ПОКУПАТЕЛЬ:

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

Генеральный директор

_____ А.Б. Берсиров

_____ Бородатова М.В.