

ИП Кузьменко П.П.

т. +7(911) 148-72-75

ОТЧЁТ № 166/16

**ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИЕ
ООО «ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС»**

**РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
ПИСКАРЕВКСИЙ ПР., Д.27, КОРП.2, ЛИТ.А**



Заказчик:	КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ООО «ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС» БОЖКО Д.С.
Исполнитель:	ИП Кузьменко П.П.
Дата оценки:	30 сентября 2016 года
Дата составления отчета:	10 октября 2016 года

**Санкт-Петербург
2016 г.**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №166/16 от 30.09.2016г. произведена оценка рыночной стоимости имущественных прав на долю земельного участка площадью 2407,0 кв.м. и неотделимых улучшений (здания) площадью 2981,2 кв.м., находящихся по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, корп.2, Лит.А, принадлежащих ООО «Производственный комплекс» на праве собственности.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на 30 сентября 2016 года для принятия управленческого решения при реализации недвижимого имущества в рамках конкурсного производства.

Настоящая оценка производилась в соответствии с действующим в РФ законодательством, на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015г. и Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014г.

Группировка и анализ исходной информации, предоставленной заказчиком, представлены в соответствующих разделах настоящего отчета. При этом отдельные его части не могут трактоваться изолированно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание существующие допущения и ограничения.

При оценке я исходил из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование, кроме оговоренных в отчете.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет экспертное заключение, приведенное далее. Отдельные части отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже экспертном заключении, можно сделать вывод:

Рыночная стоимость имущественных прав на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке площадью 2407,0 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, корп.2, Лит.А, площадью 2981,2 кв.м. не обремененных какими-либо правами третьих лиц или обязательствами залогового характера, без учета комиссионных и НДС по состоянию на 30 сентября 2016 года составляет:
88 929 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов девятьсот двадцать девять тысяч) рублей.

Справочно: Величина НДС составляет 16 007 220,00 руб.

Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

**С уважением,
Эксперт-оценщик**



Кузьменко П.П.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

№ п/п	Наименование	Адрес	Инвентарный номер	Площадь	Величина рыночной стоимости, полученная сравнительным подходом (руб.)	Рыночная стоимость с НДС (округленно), руб.	Рыночная стоимость без НДС (округленно), руб.	Величина НДС, руб.
1.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.1Н	000000447	2676,1	79 828 000,00	94 197 040,00	79 828 000,00	14 369 040,00
2.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.1ЛК	000000453	107,1	3 195 000,00	3 770 100,00	3 195 000,00	575 100,00
3.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.2ЛК	000000452	83,9	2 503 000,00	2 953 540,00	2 503 000,00	450 540,00
4.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.3Н	000000449	16	477 000,00	562 860,00	477 000,00	85 860,00
5.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.4Н	000000450	80,7	2 407 000,00	2 840 260,00	2 407 000,00	433 260,00
6.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.5Н	000000451	13	388 000,00	457 840,00	388 000,00	69 840,00
7.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.6Н	000000448	4,4	131 000,00	154 580,00	131 000,00	23 580,00
8.	Часть земельного участка	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.25, лит.В	н/д	2407	7 462 000,00			0,00
						104 936 220,00	88 929 000,00	16 007 220,00

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
3. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	11
5. ОПИСАНИЕ И ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
5.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	14
5.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	15
5.3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА.....	15
5.4. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
5.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
5.6. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	18
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
6.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ	20
6.2. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2016 Г.	22
6.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	25
8. АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ	28
9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	29
10. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	30
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ.....	31
11. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ	32
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	34
12.1. ЗАКОНЫ, НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ И ИНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	35
13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	36
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	37
14.1 КРАТКИЙ ОБЗОР ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	37
14.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА НА ДОЛЮ ЗЕМЛЬНОГО УЧАСТКА	42
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	48
16.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	48
16.2. ПРОВЕДЕНИЕ РАСЧЕТОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	51
16.3. ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК	52
17. СОГЛАСОВАНИЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	57
18. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	59
НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ	60
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	60

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1. Документы оценочной компании
Документы, подтверждающие членство в СРО.
Полис страхования ответственности оценщика
Приложение № 2. Документы, предоставленные Заказчиком
Свидетельства о государственной регистрации прав.
Кадастровые паспорта на объекты.
Договор аренды ЗУ.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:	<p>Объект недвижимости в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Часть земельного участка, кадастровый №78:6074:5, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 25, литер В, площадью 2407 кв.м; 2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 107,1 кв.м, этаж 1,2,3, мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 1 ЛК (кад. №78:11:0006074:2208); 3. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 83,9 кв.м, этаж 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 2 ЛК (кад. №78:11:0006074:2210); 4. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2676,1 кв.м, этаж 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 1-Н, (кад. №78:11:0006074:2207); 5. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 16 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 3-Н (кад. №78:11:0006074:2211); 6. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 80,7 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 4-Н (кад. №78:11:0006074:2212); 7. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 13 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 5-Н (кад. №78:11:0006074:2213); 8. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4,4 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 6-Н (кад. №78:11:0006074:2214).
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Права собственности на помещения, право аренды на долю земельного участка.
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:	Определение рыночной стоимости объектов недвижимости для принятия управленческого решения при реализации имущества в рамках конкурсного производства.
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ:	Принятие управленческого решения при реализации имущества в рамках конкурсного производства.
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ:	Рыночная.
ДАТА ОЦЕНКИ:	30 сентября 2016 года
СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Изложенные в отчете исследования и анализ, были выполнены в период с 30.09. по 10.10.2016г.
БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	Улучшения – 39 218 826,47 руб.
СОБСТВЕННИК:	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
ЗАКАЗЧИК:	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
ФОРМА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	Письменный отчет.
ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ОТЧЕТУ:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Процедура оценки должна быть проведена с использованием нормативной документации в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3 (приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, №298, №299), ФСО-7 (приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611). 2. Результатом оказания услуг является Отчет об оценке,

	<p>который оформляется Исполнителем и передается Заказчику в письменной форме на материальном носителе, на русском языке, в одном экземпляре и должен соответствовать положениям действующего законодательства и требованиям, установленным Договором.</p> <p>3. Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и содержать:</p> <p>а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;</p> <p>б) применяемые стандарты оценки;</p> <p>в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;</p> <p>г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор;</p> <p>д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;</p> <p>е) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:</p> <p>основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;</p> <p>общая информация, идентифицирующая объект оценки;</p> <p>результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;</p> <p>итоговая величина стоимости объекта оценки;</p> <p>ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;</p> <p>ж) описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии);</p> <p>з) анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость;</p> <p>и) описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;</p> <p>к) описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве</p>
--	---

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ СТАНДАРТЫ:	итоговой величины стоимости результата одного из подходов. «Федеральные Стандарты оценки №1, №2, №3, №7»; Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2015; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»; СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 «Оценка недвижимости».
ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ:	Имущество оценивается свободным от каких-либо ограничений и обременений.
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ:	Сведения об объекте оценки получены от Заказчика и считаются достоверными. При этом точность и достоверность полученного в отчете результата полностью соответствует точности и достоверности исходных данных. Рыночная стоимость определяется без учета комиссионных агентств недвижимости.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 1.1.1.

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Этаж	инв. №	Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер	Балансовая стоимость	Кадастровая стоимость	Номер и дата свидетельства о государственной регистрации права	Собственник (право оперативного управления)
1.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.1Н	1,2,3	000000447	2 676,1	78:11:0006074:2207	35 205 119,25	н/д	Свидетельство о гос.регистрации права от 22.07.2015	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
2.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.1ПК	мезонин-надстройка	000000453	107,1	78:11:0006074:2208	1 408 941,48	н/д	Свидетельство о гос.регистрации права от 22.07.2015	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
3.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.2ПК	1,2,3	000000452	83,9	78:11:0006074:2210	1 103 736,60	н/д	Свидетельство о гос.регистрации права от 22.07.2015	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
4.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.3Н	мезонин-надстройка	000000449	16,0	78:11:0006074:2211	210 486,12	н/д	Свидетельство о гос.регистрации права от 22.07.2015	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
5.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.4Н	мезонин-надстройка	000000450	80,7	78:11:0006074:2212	1 061 639,37	н/д	Свидетельство о гос.регистрации права от 22.07.2015	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
6.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.5Н	мезонин-надстройка	000000451	13,0	78:11:0006074:2213	171 019,97	н/д	Свидетельство о гос.регистрации права от 22.07.2015	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
7.	Встроенное нежилое помещение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.6Н	1	000000448	4,4	78:11:0006074:2214	57 883,68	н/д	Свидетельство о гос.регистрации права от 22.07.2015	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
8.	Часть земельного участка	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.25, лит.В		н/д	2 407,0	78:6074:5	н/д	н/д	Договор №07/ЗД-03775 от 21.04.2005г.	КУГИ Администрации СПб

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка выполнена в соответствии Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611.

Стандарты оценки СРО НКСО:

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2015;
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2014 «Оценка недвижимости».

Обоснование использования стандартов оценки:

В настоящем отчете применялись федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7), как «обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности». Все прочие Правила и Стандарты, указанные выше, используются в части, не противоречащей стандартам, обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на Объекты оценки, предоставленных Заказчиком.
2. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
3. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Оценщика относительно рыночных стоимостей действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимостей Объектов оценки и не является гарантией того, что они перейдут из рук в руки по ценам, равным указанным в Отчете стоимостям.
9. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными указанными в Отчете.
10. По данным Заказчика по состоянию на дату оценки права на Объекты оценки обременены договором залога недвижимого имущества (ипотекой) в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург», данное обременение не учитывается в расчетах. Оцениваемые объекты недвижимости в споре и/или под арестом не состоят, а также не является имуществом, на которое обращено взыскание по исполнительному производству.
11. На дату оценки рассматриваемые помещения, фактически представляю собой единое производственное здание общей площадью 2981,2 кв.м, таким образом, Оценщик проводит расчет стоимости Объектов как единого здания.
12. В соответствии с требованиями ФСО №7 «Оценка недвижимости» от 25.09.2014г., пункт 30, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщики должны привести суждение о границах интервалах стоимости. Однако, согласно Заданию на оценку, необходимо указать единую рыночную стоимость Объектов оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.
13. Следует учесть, что в рамках настоящего Отчета Оценщик руководствовался информацией в документальном виде (перечень предоставленных документов

приведен в Разделе 15 настоящего Отчета) и в устной форме, предоставленной Заказчиком. Оценщик предполагает, что вся информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной и соответствует действительности. У Оценщика не было оснований подвергать сомнению предоставленную информацию. Таким образом, стоимости Объектов оценки являются рыночными в тех условиях и при том объеме предоставленной информации, из которых исходил Оценщик на дату оценки.

14. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов.
15. Право аренды земли представляет собой имущественное право требовать у арендодателя предоставления арендатору земельного участка в пользование. Это следует из статьи 128 Гражданского кодекса РФ. При этом гражданское законодательство называет имущественные права одним из видов имущества. А в целях налогообложения, согласно пункту 2 статьи 38 Налогового кодекса РФ, они представляют собой отдельный самостоятельный объект. В общем случае передача имущественных прав облагается НДС. Основание - подпункт 1 пункта 1 статьи 146 Налогового кодекса РФ. И если реализация собственно земельных участков и долей в них не признается объектом налогообложения в силу подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ, то на операции по передаче права аренды земельного участка это положение не распространяется. В случае передачи права аренды земли НДС исчисляется в общем порядке вне зависимости от того, кто передает такие права. Ведь на случаи взимания платы за право аренды земли органом государственной власти или местного самоуправления положения подпункта 17 пункта 2 статьи 149 Налогового кодекса РФ не распространяются, так как такая плата является не платой за право пользования природным ресурсом, а лишь платой за получение возможности его использования.
16. Согласно пункту 5 статьи 155 Налогового кодекса РФ, налоговая база при передаче арендных прав определяется в порядке, предусмотренном статьей 154 Налогового кодекса РФ. А пунктом 1 статьи 154 Налогового кодекса РФ установлено, что налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг) определяется как их стоимость, исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со статьей 40 Налогового кодекса РФ, без включения в них налога на добавленную стоимость. Иными словами, налогом облагается вся стоимость права аренды (без учета НДС), определенная договором. При этом моментом определения налоговой базы является день передачи права пользования земельным участком. Это следует из пункта 8 статьи 167 Налогового кодекса РФ.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС ЗАКАЗЧИКА:	СПб, Пискаревский проспект, д.25, пом.1Н, лит. В
ОЦЕНЩИК:	ИП Кузьменко Петр Петрович Паспорт: 4004 281074, выдан 44 ОМ г.Санкт-Петербурга 11.08.2003г.
РЕКВИЗИТЫ ОЦЕНЩИКА:	ИНН 781406894142, ОГРН 304781408200415 от 18.11.2003г. Юридический адрес: 197371, СПб, а/я 66, ОКПО 151876729 Банковские реквизиты: р/с 40802810800300000683 в СПб филиале ТКБ Банк ПАО, к/с 30101810600000000715, БИК 044030715
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В СРО	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», номер в реестре 01289 от 06.02.2008г. (Копия прилагается. См. Приложения к Отчету).
СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА	Страхование профессиональной ответственности: полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №7811R/776/00034/6 от «28» марта 2016г. Период страхования с 03.04.2016г. по 02.04.2017г. на сумму 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей. (Копия прилагается. См. Приложение к Отчету).
НЕПОСРЕДСТВЕННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛИ РАБОТ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ:	Кузьменко Петр Петрович: Диплом ПП № 161029 выдан 21.01.2002 года Санкт-Петербургский государственный университет. Действительный член НП "СРО НКСО" (номер в федеральном реестре 0006, регистрационный номер 01289 от 06.02.2008г.).
Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.	
Организации и специалисты не привлекались.	

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	<p>Объект недвижимости в составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Часть земельного участка, кадастровый №78:6074:5, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 25, литер В, площадью 2407 кв.м; 2. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 107,1 кв.м, этаж 1,2,3, мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 1 ЛК (кад. №78:11:0006074:2208); 3. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 83,9 кв.м, этаж 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 2 ЛК (кад. №78:11:0006074:2210); 4. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2676,1 кв.м, этаж 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 1-Н, (кад. №78:11:0006074:2207);

	<p>5. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 16 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 3-Н (кад. №78:11:0006074:2211);</p> <p>6. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 80,7 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 4-Н (кад. №78:11:0006074:2212);</p> <p>7. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 13 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 5-Н (кад. №78:11:0006074:2213);</p> <p>8. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4,4 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 6-Н (кад.№78:11:0006074:2214).</p>
ОБЪЕКТ ПРАВА:	Право собственности на объекты недвижимости.
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА:	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, корп.2, Лит.А.
СОБСТВЕННИК:	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
ЗАКАЗЧИК:	ООО "Производственный комплекс" ИНН7806126523, ОГРН 1027804201897 от 10.02.2003г.
КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	Встроенные нежилые помещения расположены в трехэтажном здании с мезонин-надстройкой общей площадью 2981,2 кв.м., расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, корп.2, Лит.А. Состояние помещений – удовлетворительное.
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ДОЛЯ)	2407,0 кв.м.
БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	Улучшения – 39 218 826,47руб.
ИНВЕНТАРНЫЙ НОМЕР	См.Табл.1.1.1.
ИНФРАСТРУКТУРА МИКРОРАЙОНА:	Развита.
СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА:	Средняя.
МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЕРИОД (СРОК ПОИСКА ПОКУПАТЕЛЯ):	6 месяцев.
НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ:	Принятие управленческого решения при реализации имущества в рамках конкурсного производства.
КЛАСС НЕДВИЖИМОСТИ:	Неспециализированная.
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	Рыночная стоимость.
БАЗА ОЦЕНКИ:	Рыночная стоимость.
НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ:	Производственные, складские и административные помещения.
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НА МОМЕНТ ОЦЕНКИ:	По назначению не используются, оборудование демонтировано.
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:	Предоставление информации о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объектов недвижимости с целью принятия управленческого решения при реализации имущества в рамках конкурсного производства.
ДАТА ОЦЕНКИ	30 сентября 2016 года.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	10 октября 2016 года.
ПЕРИОД СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	Изложенные в отчете исследования и анализ, были выполнены в период с 30.09. по 07.10.2016 г.
ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	Частная собственность.
ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	30.09.2016г.
ОЦЕНИВАЕМЫ ПРАВА:	Право собственности.
СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:	«Федеральные Стандарты оценки №1, №2, №3, №7»;

	<p>Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2015; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке».</p>
БАЗА ОЦЕНКИ	<p>Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 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; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ФЗ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).</p>
СЕРВИТУТЫ, ОБРЕМЕНЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ:	Ипотека (в соответствии с заданием на оценку в расчетах не учитывать).
ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОЦЕНИВАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:	Неспециализированная недвижимость – недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для аналогичных целей, или в качестве инвестиций, или для развития и освоения.
Исполнитель:	<p>ИП Кузьменко Петр Петрович, Паспорт: 40 04 281074, выдан 44 ОМ г.Санкт-Петербурга 11.08.2003г. ИНН 781406894142, ОГРН 304781408200415 от 18.11.2003г. Юридический адрес: 197371, СПб, а/я 66, ОКПО 151876729 Банковские реквизиты: р/с 40802810800300000683 в СПб филиале «ТКБ» ПАО, к/с 30101810600000000715, БИК 044030715</p>
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ:	Договор № 166/16 от 30.09.2016 г.
ВЕРОЯТНОСТЬ СУЩЕСТВЕННОГО ИЗМЕНЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В ТЕЧЕНИЕ БЛИЖАЙШИХ 6 МЕС.	Средняя.
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА:	Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. строку «Цель оценки»).
ОБЩАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ (БЕЗ УЧЕТА КОМИССИОННЫХ И НДС), ПОЛУЧЕННАЯ	
Сравнительным подходом, руб.:	88 929 000,00
Доходным подходом, руб.:	Не использовался
Затратным подходом, руб.:	Не использовался
Итоговая величина рыночных стоимостей (с НДС), руб.	104 936 220,00 (Сто четыре миллиона девятьсот тридцать шесть тысяч двести двадцать) рублей.
Итоговая величина рыночных стоимостей (без НДС), руб.	88 929 000,00 рублей.
Величина НДС, руб.:	16 007 220,00 рублей.

5. ОПИСАНИЕ И ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку к договору №166/16 от 30.09.2016г. к оценке представлены следующие объекты недвижимости:

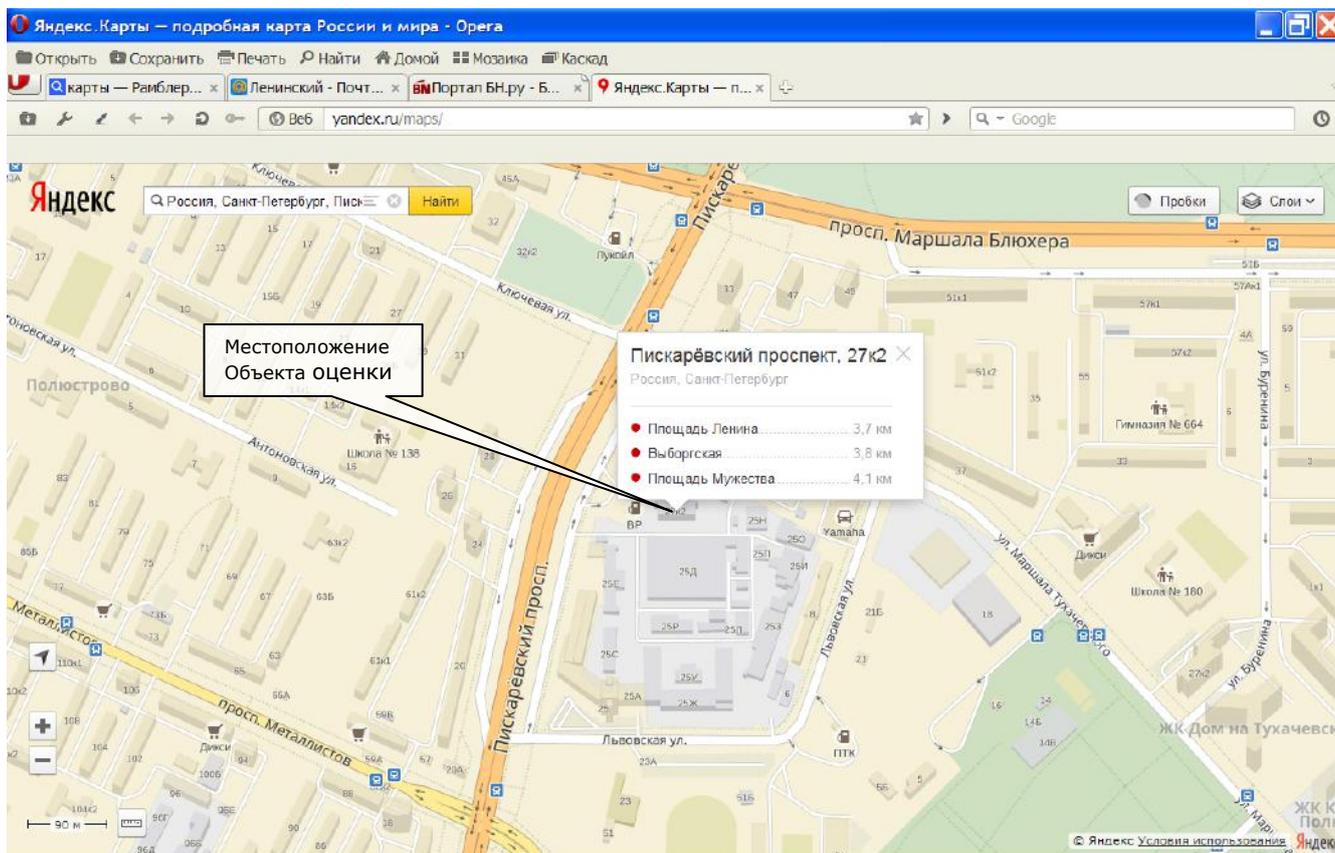
Таблица 5.1.1.

№ п/п	Объект оценки	Правоустанавливающий документ	Правообладатель	Обременения
1.	Часть земельного участка, кадастровый №78:6074:5, расположенного по адресу: г.СПб, Пискаревский проспект, д.25, литер В, площадью 2407 кв.м	Договор аренды земельного участка №07/ЗД-03775 от 21.04.2005г	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
2.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 107,1 кв.м, этаж 1,2,3, мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г.СПб, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 1 ЛК (кад.№78:11:0006074:2208)	Свидетельство о государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег.№78-78/032-78/089/027 /2015-87/1 от 22.07.2015г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
3.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 83,9 кв.м, этаж 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: г.СПб, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 2 Л К (кад. №78:11:0006074:2210)	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/027/ 2015-88/1 от 22.07.2015 г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
4.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2676,1 кв.м, этаж 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: г.СПб, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 1-Н, (кад. 78:11:0006074:2207)	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/ 027/ 2015-85/1 от 22.07.2015г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
5.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 16 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г.СПб, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 3-Н (кад.№78:11:0006074:2211)	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/027/ 2015-89/1 от 22.07.2015 г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
6.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 80,7 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г.СПб, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 4-Н (кад.№78:11:0006074:2212)	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/027/ 2015-90/1 от 22.07.2015г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
7.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 13 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г.СПб, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 5-Н (кад.№78:11:0006074:2213)	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/027/ 2015-92/1 от 22.07.2015г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
8.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4,4 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: г.СПб, Пискаревский пр., д.27, корп.2, лит. А, пом. 6-Н (кад.№78:11:0006074:2214)	Свидетельство о Гос. регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/ 027/2015-94/1 от 22.07.2015г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека

По данным Заказчика по состоянию на дату оценки права на Объекты оценки обременены договором залога недвижимого имущества (ипотекой). Оцениваемые объекты недвижимости в споре и/или под арестом не состоят, а также не является имуществом, на которое обращено взыскание по исполнительному производству.

5.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



5.3. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА



Красногвардейский район расположен в северо-восточной части Петербурга, на правом берегу Невы, граничит с Калининским, Невским и Центральным районами города, а также Всеволожским районом Ленинградской области.

Красногвардейский – самый молодой район Петербурга, он был выделен из состава Калининского района Ленинграда в 1973 году. Но в то же время, это территория с богатой историей: стратегически важная береговая линия Невы в месте впадения в нее реки Охты была местом постоянных военных конфликтов между шведами и новгородцами и неоднократно переходила из рук в руки.

В XVII веке вокруг Охтинского мыса разрастался шведский город с крепостью Ниеншанц, но с момента основания Петербурга территория нынешнего Красногвардейского района начала развиваться как промышленная окраина – здесь строились в первую очередь пороховые и кирпичные заводы.

В настоящее время в районе имеются и промышленные объекты, и крупные жилые массивы. Население Красногвардейского района составляет 340 тыс. человек, территория поделена на пять муниципальных округов, имеющих разный по качеству и периодам постройки жилфонд.

Жилые массивы Красновардейского района имеют удобную дорожную сеть, поэтому из них за 20-25 минут можно доехать до центра города. Но в часы пик выезды из района в центральную часть города затруднены. При этом станций метро в районе всего две – «Новочеркасская» и «Ладожская», причем обе являют собой туго стянутые транспортные узлы, где сходятся маршруты муниципального и коммерческого транспорта, доставляющего горожан к жилым кварталам.

Рекреационных и парковых зон в Красногвардейском районе относительно немного – только неухоженный Ржевский лесопарк. Зато кварталы массовой застройки советского периода не обделены социальной инфраструктурой: ведь в тот период вместе с жилыми домами в эксплуатацию вводились школы, детские сады, медицинские учреждения. В районе имеется несколько крупных торгово-развлекательных комплексов.

5.4. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, Лит.А.
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МИКРОРАЙОНА:	<p>Микрорайон обычно определяют как территорию, на которой на стоимость объектов недвижимости оказывают влияние одни и те же факторы. Это факторы культурные, социальные, экономические, административные и фактор окружающей среды. Кроме этого, микрорайон может быть определен, как часть большего по территории района, который характеризуется более или менее однородным составом жителей, зданий, хозяйственной деятельности. Главной целью описания микрорайона является исследование и сбор информации, отражающей направления экономического развития, структурные изменения, которые могут повлиять на увеличение или уменьшение стоимости оцениваемого объекта.</p> <p>Квартал, в котором находится оцениваемый объект, расположен в 30 мин.пешком от ст.М «Выборгская».</p> <p>Основные положительные характеристики окружения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • расположение в экологически чистом месте. • Относительная близость станции метро. • Относительно развитая социальная инфраструктура. <p>Отрицательные характеристики окружения:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Достаточно сложный выезд из-за интенсивного транспортного потока по окружающим улицам.
Границы территории объекта оценки:	Квартал, в котором находится оцениваемый объект находится на охраняемой территории.
Транспортная доступность:	30 минут пешком от станции «Выборгская» или «Пл.Ленина».
Экологическое состояние:	Удовлетворительное, специальных исследований не производилось.
Общие выводы:	Вследствие экономического кризиса наблюдается некоторое снижение цен на недвижимость на момент оценки. Местоположение, характер окружения способствуют использованию оцениваемого помещения в качестве производственно-складского.

Объект оценки расположен на Пискаревском проспекте, на территории ограниченной Пискаревским проспектом, ул.Львовская и ул.М.Тухачевского. Указанная территория является сложившейся производственной зоной. В окружении расположены объекты производственно-складской и офисной недвижимости. Объект оценки Имеет подъезд со стороны Пискаревского проспекта въезд на территорию осуществляется через контрольно-пропускной пункт, территория огорожена, имеется круглосуточная охрана.

5.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото №1



Фото №2

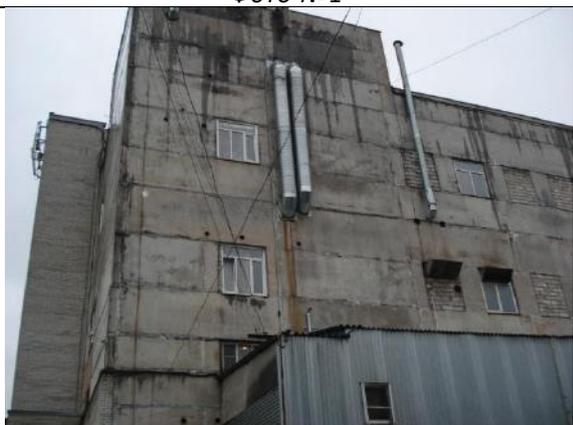


Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10

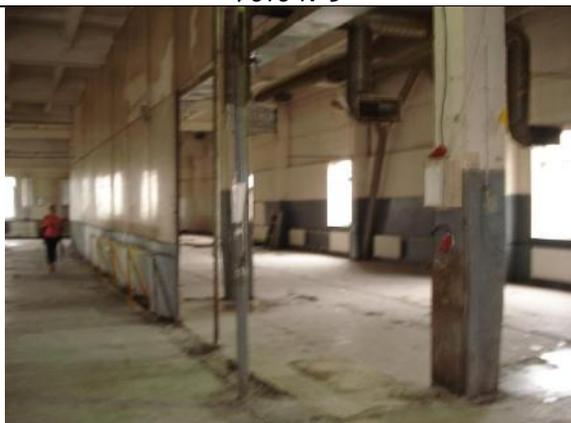


Фото №11



Фото №12



Фото №13



Фото №14



Фото №15

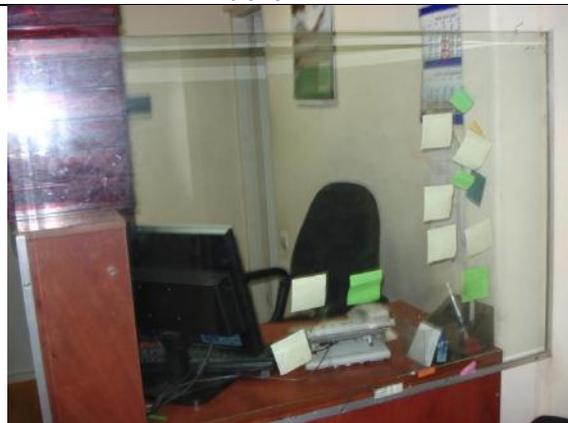


Фото №16

5.6. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Осмотр объекта производился Оценщиком 30.09.2016г. при дневном освещении в сопровождении Заказчика. Специальных обмеров не производилось.

Описание земельного участка

Показатель	Характеристика
Местоположение:	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 25, лит. В
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование /назначение/:	Для использования под производство
Кадастровый номер:	78:6074:5
Оформленное право:	Право долгосрочной аренды (49 лет до 25.11.2052 года)
Площадь участка, кв. м:	3 141,0 площадь доли относящийся к оцениваемым помещениям 2 407 кв.м.
Форма и рельеф земельного участка:	Неправильный многоугольник
Улучшения на земельном участке:	Комплекс объектов производственно-складской недвижимости
Коммунальное обеспечение:	На участке имеются электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Обеспечение безопасности:	Охрана территории
Сведения об обременениях (ограничениях):	Ипотека

На рассматриваемом земельном участке расположено здание, которое в соответствии с документами предоставленными Заказчиком, оформлено как совокупность помещений общей площадью 2 981,2 кв.м. Однако, Заказчиком не представлена техническая документация (Технические паспорта) на оцениваемые помещения или на единое здание, таким образом ниже приводится информация о здании, на основании данных визуального осмотра, а также на основании устных консультаций со специалистами Заказчика.

На дату оценки Объект представляет совокупность помещений на 1-2-3 этажах здания. Подвальный этаж является объектом гражданской обороны и не принадлежит ООО «Производственный комплекс». Основное функциональное использование помещений - пищевое производство, также имеются складские, вспомогательные и офисные помещения.

Описание оцениваемого производственного здания, лит. А

Показатель	Характеристика
Адрес объекта:	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, кор.2, лит.А, пом. 1ЛК,2ЛК, 1-Н, 3-Н,4-Н,5-Н,6-Н
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундаменты:	н/д
Наружные и внутренние капитальные стены:	Железобетонные плиты, ж/б навесные панели
Перегородки:	н/д
Перекрытия чердачные:	Сборные железобетонные плиты
Перекрытия междуэтажные:	Сборные железобетонные плиты
Перекрытия подвальные:	Сборные железобетонные плиты
Крыша:	н/д
Полы:	н/д
Оконные проемы:	н/д
Дверные проемы	н/д
Наружная отделка	н/д
Внутренняя отделка	н/д
Санитарные и электротехнические устройства	
Отопление:	Городские сети
Водопровод:	Городские сети
Канализация:	Городские сети
Горячее водоснабжение:	Городские сети
Электроосвещение:	Городские сети
Радио:	Городские сети
Телефон:	Городские сети
Вентиляция:	Городские сети
Лифты:	Городские сети

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

6.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ¹

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В ЯНВАРЕ-АПРЕЛЕ 2016 ГОДА

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года. По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента. С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %). В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования. В сырьевых экспортоориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве. В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного. Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента. После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента. По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента. Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным

¹ Обзор составлен по материалам Министерства экономического развития и торговли РФ <http://www.economy.gov.ru> и Экономической экспертной группы <http://www.eeg.ru/>

данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента. Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.). Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7 процента. В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	январь	январь-апрель	март	апрель	апрель (оценка по основным календарным фактам, к предыдущему месяцу) ¹⁾	январь-апрель
ВВП ¹⁾	95,6	96,8	98,8	99,3	-0,1	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	107,9	100,5	100,4		102,5
Индекс промышленного производства ³⁾	95,5	98,5	99,5	100,5	0,1	99,9
Обрабатывающие производства	92,8	97,0	97,2	100,6	0,5	98,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,3	103,5	102,7	102,7	0,2	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ⁴⁾	92,6	94,3	98,6	94,1	-1,3	96,7
Ввод в действие жилых домов	116,1	129,4	85,3	93,3		85,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,4 ⁶⁾	97,6 ⁶⁾	98,8	92,9	-1,5	95,3
Реальная заработная плата работников организаций	90,4	90,8	101,5	98,3 ⁷⁾	-1,4	99,1 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34377	32257	35501	36210 ⁷⁾		34553 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8		6,0	5,9	5,7	5,9
Оборот розничной торговли	90,2	92,3	94,2	95,2	-0,2	94,8
Объем платных услуг населению	97,5 ⁶⁾	99,1 ⁶⁾	99,0	99,2	-0,6	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,7	120,9	23,0	23,7 ⁸⁾		83,9 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	60,8	15,3	14,6 ⁸⁾		52,5 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	59,2	54,3	36,4	39,3		33,7

¹⁾ Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

²⁾ Оценка Минэкономразвития России.

³⁾ Март, апрель – в % к предыдущему месяцу, январь-апрель – в % к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁵⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ Оценка Росстата.

⁹⁾ Оценка.

Источник информации: <http://www.economy.gov.ru>

6.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2016 Г.²

Предложение

Общий объем рынка качественных складских объектов Санкт-Петербурга уверенно приближается к 3 млн м². В I полугодии 2016 г. было введено в эксплуатацию 142,5 тыс. м² складских помещений большей частью формата built-to-suit.

Важным событием I полугодия 2016 г. стал ввод в эксплуатацию нескольких крупных складских комплексов, построенных по схеме built-to-suit в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары».

Суммарное свободное предложение на рынке качественной складской недвижимости составляет 191 тыс. м², что на 11% выше показателя IV квартала 2015г. и на 22% выше показателя I полугодия 2015г. Прирост предложения произошел в основном за счет высвобождения площадей после переезда крупных арендаторов в склады, построенные для собственных нужд компаний.

В I полугодии 2016г. завершилось строительство 18 промышленных предприятий, включая последующие этапы уже функционирующих. Четверть введенных в I полугодии 2016г. промышленных объектов составили предприятия, производящие строительные материалы.

Заметной тенденцией рынка является строительство распределительных центров. Общая площадь введенных в I полугодии 2016г. центров превысила 100 тыс. м². Распределительные центры отличаются от классических качественных складских помещений специфическим инженерно-техническим оснащением и значительно более сложной организацией внутреннего пространства. Интерес к строительству данного типа качественных складских помещений объясняется стремлением сетевых торговых операторов оптимизировать логистику, увеличением объемов интернет-торговли, а также имеющимися возможностями для развития малого и среднего бизнеса в сфере розничной торговли и дистрибуции.

На настоящий момент в Санкт-Петербурге действуют 13 распределительных центров, 6 из которых были введены в эксплуатацию в 2016г. Общая площадь действующих распределительных центров составляет более 300 тыс. м².

Крупнейшие распределительные центры Санкт-Петербурга (общая площадь свыше 20 тыс. м²)

Название	Район	Общая площадь, тыс. м ²
Магнит	Тосненский	50,8
Верный	Колпинский (РНК КАД)	43,4
Redmond	Пушкинский (А Плюс Парк Шушары)	39,0
X5 Retail Group	Пушкинский (Armada Park)	27,9
Ашан	Пушкинский (А Плюс Парк Шушары)	26,3
РНК КАД	Колпинский	23,5
Юлмарт, ПЦРИЗ	Московский	22,5

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Основные показатели. Динамика*		
Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	2 992,6 ▲	
в том числе, тыс. м ²	1 900,2	1 092,4
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2016 г., тыс. м ² **	142,5 ▲	
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 646,8 ▲	
Суммарная площадь предложения, тыс. м ²	191 ▲	
Поглощение, тыс. м ² **	113 ▲	
Доля свободных площадей, %	6,2 ▲	7,7 ▲
Среднее пообъектное изменение ставки аренды, %	0	+1
Уровень арендных ставок, руб./м ² /мес.***	450-600	300-500

* Сравнение с показателями IV квартала 2015 г.

** Сравнение с показателями I полугодия 2015 г.

*** Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Крупнейшие объекты Санкт-Петербурга (общей площадью свыше 20 тыс. м²) относятся к классу А и расположены на юге города.

² По материалам с сайта <http://www.knightfrank.ru/>

Спрос

Чистое поглощение качественной складской недвижимости по итогам полугодия составило 113 тыс. м², что на 74% выше итогового показателя I полугодия 2015г. Большинство введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016г. объектов были реализованы по схеме built-to-suit и вышли на рынок с нулевой вакансией. В условиях дефицита заемного финансирования и при сохранении текущего уровня спроса, застройщики предпочитают ориентироваться на строительство объектов именно этого формата. Volkswagen AG – крупнейший акционер и владелец грузовых марок Scania и MAN продолжает снижать издержки, реализовав в России проект объединения сборочных предприятий обеих марок: производство грузовиков Scania в Санкт-Петербурге перенесено на завод «МАН трак энд бас продакшн рус». Склад Skania также переехал, освободив арендуемые площади в складском комплексе AKM Logistics.

В структуре сделок аренды качественных складских площадей около 60% пришлось на компании сферы розничной торговли и дистрибуции. Среди крупных арендных сделок I полугодия 2016г. в классе А можно привести следующие:

- Компания Decathlon арендовала помещения площадью более 10 тыс. м² в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары».
- Сбербанк арендовал помещения площадью 8 тыс. м² в складском комплексе «Логопарк Троицкий».
- Крупная логистическая компания арендовала помещения площадью 7,8 тыс. м² в складском комплексе Nordway Logistics Park.

За рассматриваемый период состоялись две крупные сделки по продаже складских помещений класса А:

- Группа компаний «Евросиб» продала ТЛЦ «Евросиб-Шушары» с фактической складской площадью 17 тыс. м² компании «Модуль».
- Группа компаний PNK Group продала индустриальный парк «PNK Шушары 2» с фактической складской площадью 35 тыс. м² компании Blackstone, которая планирует объединить все свои активы в единую европейскую логистическую платформу Logisor.

Коммерческие условия

По итогам рассматриваемого периода средневзвешенная ставка аренды составила 492 руб./м² /мес. в классе А, в классе В – 393 руб./м² /мес. (включая НДС и операционные расходы).

В целом можно говорить о стабилизации на рынке складской недвижимости: ставки аренды прекратили падение и остались на уровне конца 2015 г., а в классе В наблюдается незначительное пообъектное повышение запрашиваемых арендных ставок.

Прогноз

Ситуация на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга в ближайшей перспективе в значительной степени будет определяться динамикой макроэкономических показателей. До конца 2016 г. к вводу в эксплуатацию заявлено около 120 тыс. м² качественных складских площадей, из них четверть приходится на распределительные центры. Еще несколько объектов данного формата находятся в стадии проекта, крупнейшим из них является проект компании «Тандем-Истейт» по строительству 4 торгово-распределительных центров, заявленная площадь которых превышает 100 тыс. м². Комплексы будут предназначены для хранения, первичной обработки, приема, упаковки и продажи сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия. При успешной реализации проекта в Петербурге появится первый хаб для свежей продукции. В текущей ситуации мы ожидаем активное развитие продуктовых сетей и компаний-дистрибьюторов отечественных товаров, которые, занимая освободившиеся после падения оборотов крупных игроков ниши, смогут стать одним из основных драйверов развития рынка. Данный фактор будет

способствовать сокращению доли вакантных складских площадей. По нашей оценке, в ближайшей перспективе развитием новых качественных объектов будет заниматься ограниченное число игроков, а количество новых складских проектов сократится. В текущей ситуации с целью минимизации рисков наиболее целесообразной для девелоперов стратегией выглядит реализация объектов формата built-to-suit. Петербургское машиностроение наращивает обороты, в том числе благодаря государственной поддержке экспорта, что будет способствовать поглощению качественных производственных площадей. По итогам января-мая 2016г. индекс промышленного производства в Санкт-Петербурге по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил 102,2%. Положительное влияние на формирование индекса оказало увеличение объемов выпуска продукции по ряду видов деятельности, в том числе в производстве пищевых продуктов, электрооборудования, электронного и оптического оборудования, химическом производстве и в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов. Среди крупных промышленных проектов следует отметить планы Группы компаний Fazer по строительству завода, производящего быстрозамороженные и свежие хлебобулочные изделия. Строительство планируется на территории площадью около 22 га в промышленной зоне «Красносельская», в составе комплекса также планируются складские помещения. В целом, сейчас благоприятное время для развития малого и среднего бизнеса, но оно требует от промышленных компаний модернизации производства, расширения производственных и складских площадей. Однако финансовый барьер позволяет не всем промышленным предприятиям размещать производства в индустриальных парках. А подбор участка вне индустриального парка и переговоры по приобретению прав на него могут занимать достаточно длительное время. Рост ставок аренды в ближайшие один-два квартала будет сдерживаться имеющимся объемом свободных площадей на рынке.

Обзор подготовлен <http://www.knightfrank.ru/research/--1-2016-3993.aspx>

ВЫВОДЫ:

- **Во 2 квартале 2016 года арендные ставки и цены во всех сегментах встроенных помещений рынка коммерческой недвижимости приостановили свое снижение.**
- **Наибольшим спросом среди арендаторов и покупателей встроенной торговой и офисной недвижимости пользуются помещения площадью до 150 кв.м., производственно-складской - площадью до 350 кв.м.**
- **В настоящее время средняя величина арендных ставок и цен за встроенные помещения составила: 492 руб./кв.м в мес.**

6.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных и других ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро можно продать имущество по рыночной цене, то есть на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта - время, которое требуется для продажи имущества на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос определения ликвидности имущества достаточно сложный, так как количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени является интуитивным, качественным. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Ликвидность, прежде всего, зависит от наличия и величины спроса на имущество, обусловленного в основном дефицитом данного вида имущества.

Ликвидность земельного участка определяется с учетом ряда факторов:

- местоположение объекта с точки зрения прохождения людского потока, транспортной доступности, ближайшего окружения и развития близлежащей инфраструктуры;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов;
- площадь Объекта оценки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность разделена на следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных объектов единственным способом определения ликвидности являются консультации с участниками рынка - риэлтерскими и оценочными компаниями.

В результате анализа имеющейся информации Оценщик пришел к выводу, что примерный срок реализации Объектов оценки составит более 12 месяцев, следовательно, они обладает низкой ликвидностью.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:

- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной

стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Недвижимость	физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.
Земля (земельный участок)	поверхность земли и пространство под ней, которое простирается до центра земли, и пространство над ней, которое простирается до неба. Тем не менее, собственность на землю и права, связанные с этой собственностью, определяются законодательством конкретного государства. Оценка земли как незанятой, а также земли и улучшений к ней или на ней является экономическим понятием. Незанятая земля или улучшенная земля также носит название недвижимости.
Улучшения	здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.
Стоимость улучшений	стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.
Коммерческая недвижимость	недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жильё, объекты производственного или общественного назначения).
Объект оценки	имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке. Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Дата проведения оценки	календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Процедура оценки имущества	совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.
Подходы к оценке	Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке – затратный, сравнительный, доходный.
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим.
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты,

	остатка и ипотечно-инвестиционного анализа.
Метод оценки	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Износ имущества	снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.
Физический износ имущества	износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Функциональный износ имущества	износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
Внешний износ имущества	износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
Устранимый износ имущества	износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
Неустранимый износ имущества	износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
Скорректированная цена имущества	цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Согласование результата оценки	получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
Передача права собственности	надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
Ограничивающие условия	заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.
Аренда	право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.
Капитализация дохода	процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.
Денежный поток	движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
Дисконтирование	способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.
Метод дисконтирования денежных потоков	оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.
Аналог объекта оценки	сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

8. АНАЛИЗ ПРАВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ

В настоящем отчете оцениваемые права трактуются следующим образом:

Оценка рыночной стоимости - это оценка рыночной стоимости права собственности на оцениваемый объект.

Право собственности³ включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

При этом сделка (соответствующая **цели оценки** и тексту приведенного выше определения **рыночная стоимость**) может быть совершена с оцениваемым объектом при условии договоренности сторон об условиях ее совершения, включая предоставление дополнительных документов из органов регистрации прав на недвижимость, подтверждающих право собственности на объект на дату подписания предполагаемого договора и других документов по требованию заинтересованных сторон.

Документы, свидетельствующие о принадлежности оцениваемого помещения на праве частной собственности:

Таблица 8.1.1.

№ п/п	Объект оценки	Правоустанавливающий документ	Правообладатель	Обременения
1.	Часть земельного участка, кадастровый №78:6074:5, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 25, литер В, площадью 2407 кв.м	Договор аренды земельного участка №07/ЗД-03775 от 21.04.2005 г	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
2.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 107,1 кв.м, этаж 1,2,3, мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 1 ЛК (кад.№78:11:0006074:2208)	Свидетельство о государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег.№78-78/032-78/089/027/2015-87/1 от 22.07.2015г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
3.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 83,9 кв.м, этаж 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: л Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 2 Л К (кад. 78:11:0006074:2210)	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/027/2015-88/1 от 22.07.2015 г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
4.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2676,1 кв.м, этаж 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 1-Н, (кад. 78:11:0006074:2207)	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/027/2015-85/1 от 22.07.2015г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
5.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 16 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 3-Н (кад. №78:11:0006074:2211)	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/027/2015-89/1 от 22.07.2015 г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
6.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 80,7 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 4-Н (кад.	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/027/2015-90/1 от 22.07.2015г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека

³ Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209

	№78:11:0006074:2212)			
7.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 13 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 5-Н (кад. №78:11:0006074:2213)	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/027/2015-92/1 от 22.07.2015г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека
8.	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4,4 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, корп.2, лит. А, пом. 6-Н (кад.№78:11:0006074:2214)	Свидетельство о Государственной регистрации права от 22.07.2015 года, рег. №78-78/032-78/089/027/2015-94/1 от 22.07.2015г.	ООО «Производственный Комплекс» (ИНН:7806126523)	ипотека

Обременения: ипотека.

Копии документов, подтверждающие права на объект недвижимости представлены в Приложении к Отчету.

Примечания

1. Сведения о праве собственности были получены от Заказчика, не проверялись и считаются достоверными.

2. Сведения, содержащиеся в настоящем разделе, выражают точку зрения оценщика и служат, наряду с характеристиками рынка, местоположением и физическими характеристиками объекта, основополагающими в процессе формирования мнения о рыночной стоимости. Выполненный анализ приведен для сведения и не является основанием для отмены экспертизы правоустанавливающих документов юридическими службами заинтересованных сторон.

9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные им для этого средства и методы. Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

Достаточный (-ая, -ое; -чен, -чна, -чно) - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.⁴

Достаточный (-ая, -ое; -чен, -чна, -чно) - включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень документов, в которых содержится предоставленная Заказчиком информация, представлен в таблице 8.1.1., а также в Разделе 12 настоящего Отчета. Анализ показал, что предоставленная информация является достаточной для проведения оценки представленного имущества (с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий в Разделе 2 настоящего Отчета).

Анализ достоверности информации.

Достоверный (-ая, -ое; -рен, -рна, -рно) - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений. Данный анализ проводился путем соотнесения сведений об оцениваемом имуществе из документов, полученных от Заказчика, и сведений об объектах недвижимости, приведенных в общедоступных источниках, а также результатом проведенного Оценщиками осмотра. Проведенный анализ показал, что имущество для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение.

В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводили экспертизы полученных документов и исходили из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

⁴ Источник: Толковый словарь русского языка Ушакова (<http://slovari.yandex.ru/dict/ushakov>)

10. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Цель оценки:

В соответствии с Федеральным Стандартом Оценка №2: Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

В соответствии с Заданием на оценку, целью оценки является определение наиболее вероятной величины рыночной стоимости недвижимости для принятия управленческого решения при реализации имущества в рамках конкурсного производства.

После определения цели и задач оценки необходимо обосновать вид оцениваемой стоимости. При определении **вида стоимости** объекта оценки, и, соответственно, подходов к оценке и методов оценки, используются предусмотренные «Законом...», ФСО №2 определяет следующие виды стоимости⁵:

«При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- **рыночная стоимость;**
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть

⁵ Федеральный Стандарт Оценка №2 «Цель оценки и виды стоимости»

достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Оценщики также свидетельствуют, что непосредственно ознакомились с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашли явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не могут, так как полной технической экспертизы оцениваемого объекта не проводили.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщиков о рыночной стоимости объекта оценки.

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми стандартами профессиональной практики оценки имущества и кодексом профессиональной этики, с соблюдением требований закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценщик является полностью независимым от Заказчика. Стоимость работ за выполнение данной оценки не ставилась в зависимость от результатов оценки.

Профессиональная ответственность Оценщика застрахована.

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ БАЗЫ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст.3) определяется следующим образом: «Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

ВЫВОД:

В настоящем Отчете определяется величина наиболее вероятная величина рыночной стоимости недвижимости для принятия управленческого решения при реализации имущества в рамках конкурсного производства.

11. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости стандарты предусматривают использование трех основных подходов:

- затратный подход;
- сравнительный подход (сравнительный анализ продаж);
- доходный подход.

Невозможность, ограничения на применение либо нецелесообразность использования какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Применение различных методов расчета в рамках различных подходов приводит, как правило, к получению отличающихся величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательное формирование мнение о стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражает ситуацию в соответствующем сегменте рынка, к которому относится объект оценки.

Затратный подход (Cost Approach)

Подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания объекта, имеющего полезность, одинаковую с полезностью оцениваемого объекта. Сущность подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Затратный подход применяется в основном к имуществу, оборудованию и транспортным средствам, часто не имеющим близких аналогов, и имеет две основных модификации - оценка на основе ресурсно-технологических моделей и на основе динамических рядов индексов цен ("трендовый подход"). Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате внешнего воздействия или экономического износа.

Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход. При использовании затратного подхода определяется стоимость воспроизводства или замещения объекта путем вычитания из восстановительной стоимости объекта (стоимости объекта как нового) совокупного износа.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует современную стоимость конкретного объекта, однако ее определение часто оказывается невозможным. Во-первых, в силу постоянно вносимых конструкторских и технологических изменений машины одной и той же модели, произведенные в разное время, уже не являются точной копией друг друга. Во-вторых, может оказаться, что модель оцениваемой машины снята с производства.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости:

- Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения/воспроизводства без учета износа).
- Определение величины накопленного износа.
- Уменьшение восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Определение сопутствующих затрат.
- Расчет рыночной стоимости.

Данный подход отражает рыночную стоимость объектов в части их технического состояния.

Сравнительный подход (sales comparison approach).

Оценка стоимости объекта в рамках сравнительного подхода имеет следующую последовательность:

1. Изучение рынка, сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами на данном сегменте рынка. При недоступности данной информации анализируются цены предложения аналогичных объектов с учетом необходимых поправок (скидка на уторгование).
2. Выбор аналогов по функциональному назначению, конструктивному и параметрическому сходствам.
3. Выявление ценообразующих факторов.
4. Анализ собранной ценовой информации по аналогам и приведение ее к единой базе путем внесения необходимых корректировок.
5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка автотранспорта. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о выставленных на продажу объектах-аналогах для оцениваемого движимого имущества.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания объектов оценки, в соответствии с которым рыночная стоимость объектов оценки равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых объектами, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объекты, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки согласно государственным стандартам включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

Заключение с Заказчиком договора об оценке

Подразумевает, в частности, формулирование цели и базы оценки, даты оценки. Оговариваются источники информации об объектах оценки, сроки проведения работ, вознаграждение оценщика.

Сбор и анализ информации, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. Производится путем осмотра объектов и изучения документов, представленных заказчиком оценки и полученных из других источников. Процесс оценки начинается с общего осмотра объекта, его описания, исследования его состояния и выделения особенностей. После этого производится анализ возможных вариантов использования объекта с целью нахождения наилучшего и наиболее эффективного.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

Целью данного этапа является получение списка объектов-аналогов, ориентация в уровне цен на объекты-аналоги и изучения тенденций на рынке восстановительного ремонта.

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с организациями для получения необходимой информации. Были проанализированы различные аспекты ремонтно-отделочного рынка Санкт-Петербурга и России - как прошлые тенденции, так и текущие данные.

Применение подходов к оценке.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оборудования в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости оборудования обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости оборудования устанавливается, исходя из того, какой подход (ы) наиболее соответствует оцениваемым объектам.

Составление отчета об установленной стоимости.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде повествовательного отчета.

12.1. ЗАКОНЫ, НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ И ИНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Законы, нормативные акты и стандарты:

- Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности" с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон от 9 января 1996 г. N 2-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" (с изменениями от 17.12.1999г., 30.12.2001г.)
- Стандарты оценки обязательные к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3. Утверждены Приказами Минэкономразвития №№297, 298, 299 от 20.05.2015г.
- Стандарт оценки обязательный к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №7. Утвержден Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г.
- Приказ Минюста РФ от 28 марта 2002 г. N 84 "Об утверждении Перечня видов экспертных исследований, проводимых в судебно-экспертных учреждениях Министерства юстиции РФ в рамках оценочной деятельности".

Источники информации.

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по категориям:

- Информация, полученная от Заказчика;
- Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка.

Информация полученная от заказчика:

- Задание на оценку.
- Инвентарная опись.
- Свидетельства о гос.регистрации права.
- Кадастровые паспорта на объекты.
- Консультации с Заказчиком.

Рыночные данные:

Данные о макроэкономических показателях:

- www.economy.gov.ru/ - официальный сайт Министерства экономического развития;
- www.cbr.ru — официальный сайт Центрального Банка РФ;
- www.eeg.ru - сайт экономической экспертной группы при Минфине РФ;
- www.lenobl.ru - официальный сайт Администрации Ленинградской области;
- www.spbvedomosti.ru - сообщения Петростата, Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Правительства Санкт-Петербурга;
- www.expert.ru/printissues/noitliwest/ - журнал «Эксперт Северо-Запад»;

Данные о состоянии рынка недвижимости:

www.kingisepp.olx.ru; www.estateline.ru; www.rosrealt.ru; www.vzenite.ru;
www.restate.ru; www.bn.ru; www.eip.ru; www.bn.estate-server.com;
www.comned.ru; www.np-inform.ru; www.emls.ru; www.rfncom.spb.ru;
www.comned.ru; www.nev-al.ru; www.peterland.ru; www.nirafonds.com.

13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой анализа стоимости.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование Объектов оценки с наилучшей отдачей, при неперменном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

Физическая возможность (осуществимость) - осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Финансовая целесообразность (выгодность) - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) - кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Оцениваемые помещения используются собственником в качестве недвижимости производственно-складского назначения (с административной частью), что не выходит за рамки разрешенного использования, и пригодны к эксплуатации. Текущее состояние и существующее использование улучшений соответствуют их архитектурно-планировочным особенностям.

Таким образом, единственным правомочным, максимально продуктивным и финансово целесообразным вариантом использования оцениваемых помещений, является продолжение их текущего использования в качестве недвижимости производственно-складского назначения.

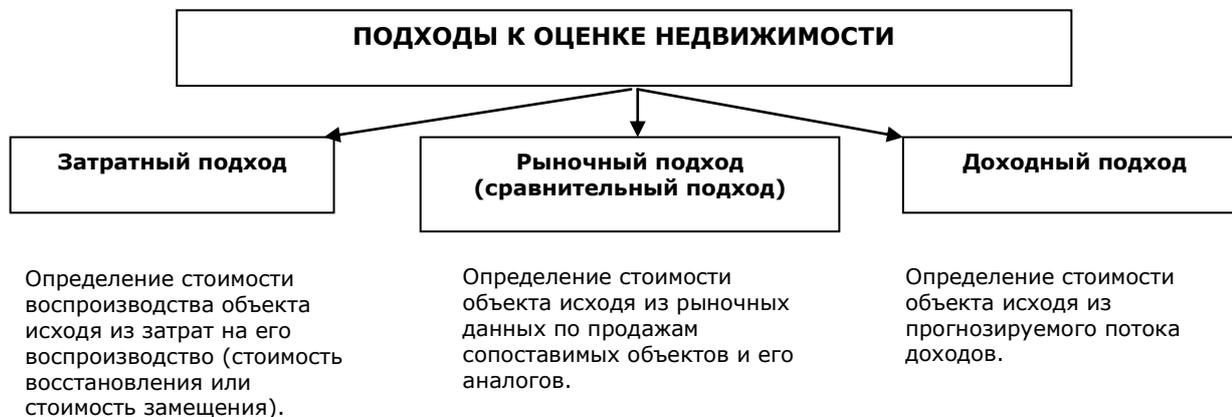
ВЫВОД:

По результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием Объектов оценки будет продолжение их текущего использования в качестве недвижимости производственно-складского назначения (административная функция используется как вспомогательная к производственно-складской).

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

14.1 КРАТКИЙ ОБЗОР ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

При оценке недвижимости важным является правильность выбора методов оценки. Эти методы опираются на три подхода: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.



ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.⁶

Это способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем создаваемый объект той же полезности.

Затратный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- определение стоимости участка земли;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимости участка земли и стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений за вычетом накопленного износа.

⁶ ФСО №1

Определение стоимости земельных участков

При определении рыночной стоимости недвижимости земельный участок рассматривается как свободный в предположении его наиболее вероятного эффективного использования.

Стоимость земельного участка определяется одним из следующих методов:

- при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о продажах аналогичных земельных участков - методом сравнения продаж;
- при наличии достаточного количества достоверной информации о продажах или аренде аналогичных участков с относительно новыми зданиями или сооружениями, представляющими наиболее вероятное эффективное использование земельного участка как свободного - методом остаточной стоимости земли;
- при наличии рыночной информации о долгосрочной аренде земли - методом капитализации арендного дохода.

Определение стоимости восстановления или замещения

Применение стоимости замещения целесообразно в случаях, когда определить стоимость возведения копии здания трудно из-за устаревших типов строительных конструкций и способов возведения, использовавшихся при создании объекта оценки.

При выборе метода расчета стоимости восстановления или замещения определяющим является допущение о том, что для целей оценки недвижимости не требуется разработка сметной документации, соответствующей уровню детализации, необходимому для проектирования нового строительства.

Для зданий, которые находятся под охраной государства или зарегистрированы как имеющие историческую или архитектурную ценность, стоимость замещения согласовывается с законодательными требованиями, предписывающими сохранение всего строения или его охраняемых частей.

Стоимость зданий и сооружений должна определяться при допущении, что на дату оценки они являются завершенными строительством объектами.

Стоимость восстановления или замещения при оценке недвижимости, рассчитываются как сумма прямых, косвенных затрат и прибыли предпринимателя.

К прямым затратам относятся затраты, непосредственно связанные со строительством объекта, включая прибыль и накладные расходы подрядчика.

Способ расчета прямых затрат должен согласовываться с принятым методом расчета накопленного износа.

Расчет прямых затрат производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;
- на основании нормативных баз по ценообразованию в строительстве;
- на основании нормативных баз, применяемых для определения стоимости воспроизводства основных фондов;
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

К косвенным затратам относят затраты, сопутствующие возведению объекта недвижимости, не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ, связанные с оплатой заемных средств, получением разрешений, лицензий или проведением экспертиз, включая экологическую экспертизу и прочие оценки, по застройке, включая затраты на разработку участка, на инженерную инфраструктуру и оборудование экологического назначения, которые требуются в соответствии с законодательными и нормативными актами. расходы на рекламу, маркетинг и продажу объекта, административные и другие расходы застройщика.

Размер косвенных затрат определяется с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги по данным позициям.

Величина налогов в восстановительной стоимости или стоимости замещения недвижимости определяется в соответствии с действующим законодательством.

Прибыль предпринимателя определяется сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта.

Определение величины накопленного износа

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- метод разбивки;
- модифицированный метод экономической жизни.

При применении метода сравнения продаж величина накопленного износа определяется как разница между стоимостью восстановления или стоимостью замещения нового строительства улучшений, и их рыночной стоимостью на дату оценки.

При применении метода экономической жизни накопленный износ определяется как доля стоимости восстановления или стоимости замещения, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.

Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю стоимости восстановления или стоимости замещения с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.

Метод разбивки определяет отдельно величину каждой составляющей накопленного износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ.

Общая величина накопленного физического износа недвижимости определяется как сумма относительных долей каждого вида износа:

- исправимый функциональный износ;
- неисправимый функциональный износ;
- внешний износ.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД (подход сравнительного анализа продаж)

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и

привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.⁷

Рыночный подход применяется при наличии достаточного объема достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее вероятное эффективное использование.

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение уместных единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Величины корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, определяются с помощью сопоставления количественных или качественных характеристик объектов недвижимости и сделок.

Количественная величина корректировок должна определяться в результате обработки больших массивов данных. Нельзя использовать для расчета величины корректировок только данные выбранных аналогов.

Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости. Они производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Окончательное решение о величине результата, определенного методом рыночных сравнений, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости методом рыночных сравнений могут применяться методы статистической обработки рыночных данных.

⁷ Федеральный Стандарт Оценки №1

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.⁸

Доходный подход при оценке недвижимости включает следующие этапы:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов.

Будущие доходы, ассоциируемые с объектом недвижимости, делятся на два типа: доходы от операционной деятельности в результате коммерческих арендных отношений и доходы от реверсии.

Доходы от операционной деятельности прогнозируются путем составления реконструированного отчета о доходах.

Доход от реверсии прогнозируется:

- в виде абсолютной величины реверсии;
- на основе относительного изменения стоимости недвижимости за период владения;
- с применением коэффициента капитализации.

Выбор методов капитализации будущих доходов должен быть обоснованным и соответствовать общепринятым в современной международной и отечественной практике оценки недвижимости методам, к которым относятся:

- методы прямой капитализации;
- методы дисконтированных денежных потоков с применением различных моделей;
- метод остатка.

14.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

По результатам проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подходов при расчете стоимостей оцениваемых помещений.

От затратного подхода, Оценщик вынужден был отказаться, т.к. в распоряжение Оценщика не предоставлен технический паспорт на здание, таким образом определить конструктивные особенности здания, а также рассчитать стоимость воспроизводства/замещения не представляется возможным.

⁸ ФСО №1

От доходного подхода Оценщик принял решение отказаться в связи со сложившейся экономической ситуацией в РФ. На дату оценки представляется затруднительным спрогнозировать возможный приносимый доход от использования Объектов оценки, так как основные экономические показатели не стабильны и полученный результат будет искажен.

В рамках настоящего Отчета, стоимости земельных участков определялись только методом сравнения продаж. Прочие методы расчетов стоимости земельных участков обладают, по мнению Оценщика, большим количеством допущений, что приведет к искажению результатов.

ВЫВОД:

Для определения рыночной стоимости земельного участка с неотделимыми улучшениями оценщиком принято решение использовать только сравнительный подход.

15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА НА ДОЛЮ ЗЕМельНОГО УЧАСТКА

Под рассматриваемым земельным участком понимаются: Земельный участок площадью 3141,0 кв.м (кадастровый № 78:6074:5), находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 25, литер В.

Оценщик рассчитывает стоимость 1 кв.м метра всего земельного участка, далее, учитывая тот факт, что к Объектам оценки относится не весь участок, а только его доля (2 407 кв. м), Исполнитель рассчитал стоимость доли, как произведение средневзвешенной стоимости земельного участка на площадь указанной доли.

Алгоритм расчета:

1 Этап:

Анализ предложений и сделок, проводимых на рынке промышленных земельных участков Санкт-Петербурга в сентябре 2016 г., производился с использованием данных периодических изданий «Коммерческая недвижимость» и «Бюллетень недвижимости», риэлтерских агентств «ИТАКА», «Центр Коммерческой Недвижимости», а также с информационных интернет-сайтов: www.bn.ru, www.komned.ru, www.eip.ru, www.emls.ru и др.

Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка из наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились корректировки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми объектами.

2 этап:

Единица для сравнения, используемая в расчетах - 1 кв.м. В процессе анализа Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будут сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

В связи с тем, что оцениваемые земельные участки формируют единую производственную площадку и сопоставимы между собой по физическим и количественным характеристикам, Оценщиком была подобрана одна группа аналогов.

Для оцениваемых земельных участков выделены следующие элементы сравнения:

- различия между ценами предложения/спроса и сделок (фактор цены или торг);
- состав передаваемых прав на объект;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- местоположение земельного участка;
- категория земель/разрешенное использование;
- площадь земельного участка;

- наличие ж/д ветки;
- наличие построек на участке;
- техническое и инженерное оснащение.

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таблица 15.1.1.

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1.	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2.	Фактор цены	сделка	сделка	сделка	сделка	сделка
3.	Передаваемые права	Долгосрочная аренда до 25.11.2052г.	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
4.	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
5.	Условия сделки	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
6.	Период предложения	сентябрь 2016г.	сентябрь 2016г.	сентябрь 2016г.	сентябрь 2016г.	сентябрь 2016г.
7.	Местоположение	СПб, Пискаревский пр., д.25, лит.В	СПб, Красногвардейский р-н, ул.Лесопарковая	СПб, Калининский р-н, Пискаревский пр.144	СПб, Выборгский р-н, Литовская 17	СПб, Фрунзенский р-н, Софийская 58
8.	Категория земель/разрешенное использование	Земли населенных пунктов для производственно-складской застройки	Земли населенных пунктов для производственно-складской застройки	Земли населенных пунктов для производственно-складской застройки	Земли населенных пунктов для производственно-складской застройки	Земли населенных пунктов для производственно-складской застройки
9.	Площадь, кв.м.	3141,0	1845,0	10000,0	1900,0	7000,0
10.	Техническое и инженерное оснащение	электричество, канализация, водоснабжение, теплоснабжение	электричество, канализация, водоснабжение, теплоснабжение	электричество, канализация, водоснабжение, теплоснабжение	электричество, канализация, водоснабжение, теплоснабжение	электричество
11.	Наличие ж/д путей	нет	нет	нет	нет	нет
12.	Наличие построек на участке	условно-свободный	нет	нет	нет	нет
13.	Цена предложения, руб.	?	8 000 000,00р.	56 000 000,00р.	9 000 000,00р.	29 500 000,00р.
14.	Цена предложения, руб./кв.м.	?	4 336,00р.	5 600,00р.	4 737,00р.	4 214,00р.
15.	Источник информации		http://www.emls.ru/fullinfo/5/72803.html	http://www.emls.ru/fullinfo/5/651324.html	http://www.emls.ru/fullinfo/5/670347.html	http://www.emls.ru/fullinfo/5/658901.html

Этап 3,4:**внесение корректировок для расчета стоимости оцениваемого земельного участка**

Несмотря на то, что при оценке стоимости продажи земельных участков подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок было признано необходимым, так как объекты-аналоги имеют различия по таким параметрам, как площадь, наличие коммуникаций и т.д.

Так как для расчета стоимостей земельного участка в настоящем Отчете используются цены предложений, на начальном этапе Оценщики должны внести корректировку на торг для приведения аналогов к условиям предполагаемой сделки.

Корректировка на фактор цены

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. При этом предполагается, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2).

Для определения величины корректировки на фактор цены Оценщиком, использовались данные из рекомендаций по оценке активов для целей залога⁹.

⁹ Рекомендации по оценке активов для целей залога утверждено Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада 23.06.2014 г. Советом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» 28.08.2014, Санкт-Петербург, 2014 год.

Корректировка на фактор цены, %

Сегмент рынка	Минимальное значение скидки на уторгование, %
Свободные земельные участки, производственная функция (для условий Северо-Запада)	25

Таким образом, в стоимости всех объектов-аналогов была внесена корректировка на торг в размере 25%.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫЕ)**Корректировка на передаваемое право**

Вид передаваемых имущественных прав на оцениваемый земельный участок право долгосрочной аренды, у подобранных объектов-аналогов передается право собственности, что требует введения корректировки. В данном случае Оценщики используют данные из справочника оценщика недвижимости¹⁰.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87

К объектам аналогам применена понижающая корректировка в размере -14%

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не производилась.

Корректировка на условия продажи

Условия сделок купли-продажи являются типичными для сравниваемых объектов недвижимости. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия продажи не производилась.

Корректировка на дату продажи/предложения

Даты предложения оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов совпадают, следовательно, корректировка не требуется.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ (НЕЗАВИСИМЫЕ)**Корректировка на различие местоположения**

Цена предложения недвижимости зависит от местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Развитие транспортной сети Санкт-Петербурга в значительной степени определяет перспективы развития территорий и, соответственно, масштаб и динамику цен на земельные участки.

Оценщиком было проанализировано местоположение оцениваемого объекта и аналогов. Местоположение земельного участка и подобранных к нему объектов-аналогов сопоставимо, следовательно, указанная корректировка в данном случае не применялась.

Корректировка на различие в категории земель и разрешенное использование участка

Различные категории земель и назначения существенно влияют на рыночную стоимость земельных участков. Каждая категория земель и назначение земельных участков характеризуется определенными ограничениями в использовании, что отражается на их стоимости. Так как Оценщик подбирал максимально сопоставимые с Объектом оценки аналоги, все они относятся к землям населенных пунктов и на них возможно строительство объектов производственно-складского назначения, то внесение корректировки в данном случае не требуется.

¹⁰ «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 год.

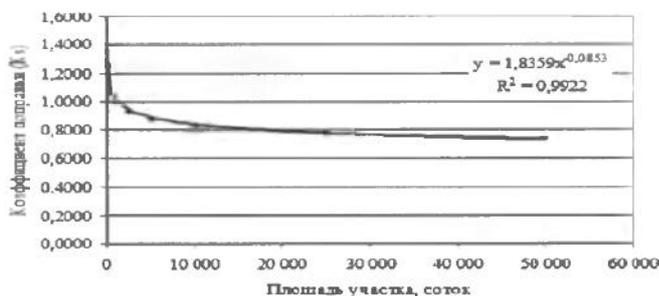
Корректировка на размер площади участка

Корректировка на размер площади вносится, если площадь объекта оценки существенно отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади участка, ниже, чем меньших.

Расчет корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки размера земельного участка¹¹.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение

$$K_s = 1,8359 \times S^{0,0853}$$

где:

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы

$$K_{II} = \left(\frac{C_{об}}{C_{ан}} - 1 \right) \times 100 \%$$

где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

$C_{об}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для Объекта оценки;

$C_{ан}$ – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога

¹¹ Источник информации: А.Д. Власов «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Значения корректировки на площадь, %

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	3141,0	1845,0	10000,0	1900,0	7000,0
Площадь сотки	31,4	18,5	100,0	19,0	70,0
Коэффициент поправки	2,5	2,4	2,7	2,4	2,6
Корректировка на площадь, %		4,2%	-7,4%	4,2%	-3,8%

Корректировка на наличие технических и инженерных коммуникаций

К рассматриваемому земельному участку подведены централизованные системы водоснабжения, электроснабжения, канализации, отопления. В данном случае корректировка была определена согласно опросу ГУИОН о влиянии ценообразующих факторов на стоимость земельных участков (ссылка на интернет-источник: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>), в связи с чем наличие коммуникаций имеет следующее влияние на стоимость объекта:

- наличие водоснабжения - 2%
- наличие канализации - 2%
- наличие теплоснабжения - 2%;
- наличие электроснабжения - 3%.

Значение и размер корректировок приведены в расчетной таблице.

Корректировка на наличие ж/д ветки на участке

В стесненных условиях города, наличие подъездных путей приобретает немаловажное значение и повышает привлекательность объектов недвижимости в черте города и увеличивает цену объекта, особенно в случаях производственно-складской недвижимости, когда идет большой объем работ по загрузке/разгрузке товара. Так как у Объекта оценки нет доступа к ж/д ветке, как и у подобранных объектов-аналогов, то внесение корректировки в данном случае не требуется.

Корректировка на наличие дополнительных построек на участке

Так как рассматриваемый земельный участок рассчитывается как условно-свободный от существующей застройки, а все подобранные аналоги не имеют строений, то внесение корректировки в данном случае не требуется.

После получения скорректированных стоимостей объектов аналогов, производится расчет средневзвешенной стоимости единицы измерения оцениваемого объекта, путем перемножения полученных скорректированных стоимостей на весовой коэффициент каждого объекта аналога. Весовой коэффициент рассчитывается обратно пропорционально сумме валовой коррекции.

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка представлен в таблице 15.1.2.

Таблица 15.1.2.

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
1.	Цена предложения, руб./кв.м.		4 336	5 600	4 737	4 214
	Общая площадь	3141,0	1845,0	10000,0	1900,0	7000,0
	Цена объектов-аналогов		8 000 000,0	56 000 000,0	9 000 000,0	29 500 000,0
	Фактор цены	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на фактор цены, %		-25%	-25%	-25%	-25%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 252,0	4 200,0	3 552,8	3 160,5
Корректировки по последовательным элементам сравнения						
2.	Передаваемые права	Долгосрочная аренда пп.	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Коэффициент соотношения	0,86	1	1	1	1
	Корректировка на передаваемые права, %		-14%	-14%	-14%	-14%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 797	3 612	3 055	2 718
3.	Условия финансирования	За счет собственных средств, наличный платеж, без рассрочки оплаты				
	Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 797	3 612	3 055	2 718
4.	Условия сделки	Особые условия продажи не зарегистрированы				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 797	3 612	3 055	2 718
5.	Особые расходы	Особые расходы не зарегистрированы				
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 797	3 612	3 055	2 718
6.	Период предложения	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 797	3 612	3 055	2 718
Корректировки по независимым элементам сравнения						
7.	Местоположение	СПб, Пискаревский пр., д.25, лит.В	СПб, Красногвардейской в-м.	СПб, Калининский р-н, Пискаревский пр.144	СПб, Выборгский р-н, Литовская 17	СПб, Фрунзенский р-н, Софийская 58
	Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки, руб./кв.м.	руб./кв.м.	0	0	0	0
8.	Категория земель/разрешенное использование	Земли населенных пунктов для производственно-	Земли населенных пунктов для производственно-	Земли населенных пунктов для производственно-	Земли населенных пунктов для производственно-	Земли населенных пунктов для производственно-
	Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
9.	Площадь, кв.м.	3141,0	1845,0	10000,0	1900,0	7000,0
	Корректировка на площадь, %		4,2%	-7,4%	4,2%	-3,8%
	Величина корректировки, руб./кв.м.		117	-268	127	-105
10.	Техническое и инженерное обеспечение	электричество, канализация	электричество, канализация	электричество, канализация	электричество, канализация	электричество
	Корректировка, %		0%	0%	0%	6%
	Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	163
11.	Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
12.	Наличие построек на участке	условно-свободный	нет	нет	нет	нет
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Выводы						
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 913	3 344	3 183	2 777
	Общая чистая коррекция	%	-35%	-46%	-35%	-37%
	Общая валовая коррекция		43%	46%	43%	49%
	Коэффициенты весомости		0,238	0,256	0,238	0,269
	Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления, руб./кв.м.		3 100,00			
	Рыночная стоимость доли участка площадью 2407 кв.м. с округлением, руб.		7 462 000,00р.			

ВЫВОД:

Рыночной стоимостью доли земельного участка, полученная сравнительным подходом составляет 7 462 000,00 (Семь миллионов четыреста шестьдесят две тысячи) рублей.

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

16.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложениях.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹²:

- **метод прямого сравнительного анализа продаж;**
- **метод валового рентного мультипликатора;**
- **метод общего коэффициента капитализации.**

Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену.

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения. Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

¹² Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. — М: «Финансы и статистика» 2008, стр. 171—181.

Выделяются необходимые *элементы сравнения*.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, Оценщики корректируют значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок).

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до } \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пет.}$$

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пет. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам и обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене;
- определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

16.2. ПРОВЕДЕНИЕ РАСЧЕТОВ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В данной работе Оценщики определяют стоимость права собственности на совокупность помещений фактически формирующих здание методом сравнения продаж.

В процессе проведения расчетов можно выделить несколько этапов:

1-й Этап - Анализ рынка аналогичных объектов:

Анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

2-й Этап - Определение единицы и элементов сравнения.

3-й Этап - Внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами:

Внесение корректировок и определение стоимости оцениваемого имущества.

Расчет средневзвешенной величины стоимости единицы сравнения оцениваемого здания.

4-й этап - Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов и расчет величины стоимости оцениваемого имущества.

1 Этап:

Анализ предложений и сделок, проводимых на рынке производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге за сентябрь 2016г., производился с использованием данных периодических изданий: иллюстрированный еженедельный каталог «Коммерческая недвижимость», «Бюллетень недвижимости», а также информационных интернет-сайтов: www.bn.ru, www.emls.ru и др. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка из наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились корректировки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

2 этап:

Единица для сравнения, используемая в расчетах - 1 кв.м. В процессе анализа Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будут сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

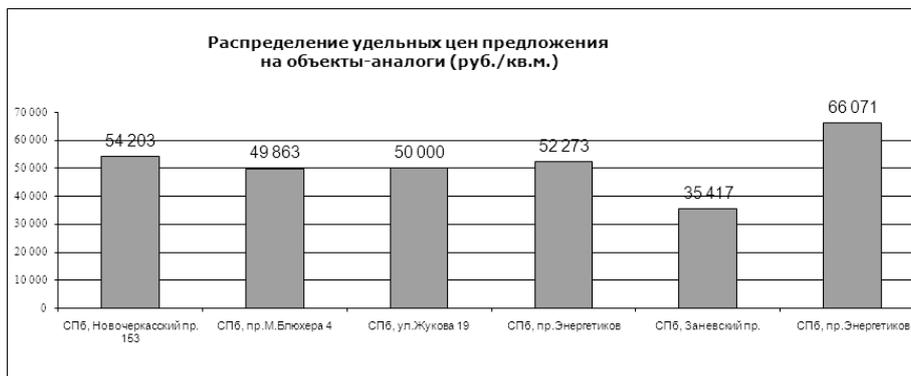
Для оцениваемых зданий выделены следующие элементы сравнения:

- различия между ценами предложения/спроса и сделок (фактор цены или торг);
- состав передаваемых прав на объект;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- местоположение оцениваемого здания;
- функциональное назначение оцениваемого здания;
- площадь здания;
- наличие ж/д ветки;
- наличие дополнительного свободного участка для погрузочно-разгрузочных работ/
- для парковки автотранспорта;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние объекта недвижимости.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Таблица 16.2.1.

№ п/п	Адрес	Тип	Назначение	Этажность	Права	Расстояние до метро, м.н.	Вход	Общая Площадь помещений, кв.м.	Трансп. Доступность	Обременения	Стоимость	Коммуникация	Состояние	Цена продажи, руб.	Цена, руб./кв. м.	Описание объекта	Источник информации
Объекты оценки																	
Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А, пом.1Н																	
ОСЗ произв. 1,2,3 совств. 30 общ. 2 981,2 удовлетв. ипотека есть все удовлетв. ? ?																	
Объекты-аналоги																	
1.	СПб, Новочеркасский пр. 153	ОСЗ	произв.	2	совств.	15	отд.	1 273,0	хорошее	нет	есть	все	хорошее	69 000 000	54 203	Комплекс включает в себя четыре комфортабельных гостиничных номера, бассейн, сауну с бассейном, кафе, спортивный зал, раздевалки, медицинской кабинет, технические помещения и т.д.	http://www.emis.ru/fullinfo/5/668244.html
2.	СПб, пр.М.Блюхера 4	ОСЗ	произв.	1	совств.	30	отд.	1 825,0	удовлетв.	нет	есть	все	хорошее	91 000 000	49 863	В составе комплекса: -холодильные склады общ.с=1128 кв.м.с температурным режимом от +3 до -18 градусов -производственный цех S=263 кв.м.по переработке и консервированию морепродуктов с каленным еврономера RUS 590 -аминистративное здание S=424 кв.м.	http://www.emis.ru/fullinfo/5/621998.html
3.	СПб, ул.Жукова 19	ОСЗ	произв.	4	совств.	30	отд.	2 000,0	удовлетв.	нет	есть	все	удовлетв.	100 000 000	50 000	Продаем производственный комплекс, состоящий из 2-х зданий: отдельное 4-х этажное здание 2000 м кв. с прилегающим земельным участком 3300 м кв. и офисное здание 2700 м кв.; с участком 2200 м кв. с отдельным въездом с улицы.	http://www.emis.ru/fullinfo/5/656665.html
4.	СПб, пр.Энергетиков	ОСЗ	произв.	3	совств.	30	отд.	2 200,0	удовлетв.	нет	есть	все	хорошее	115 000 000	52 273	Продажа земельного участка S = 4 627 кв.м. с расположенными на нем нежилыми зданиями S = 1989 кв.м. и S = 243 кв.м. - офисно - производственные.	http://www.emis.ru/fullinfo/5/659227.html
5.	СПб, Заневский пр.	ОСЗ	произв.	1	совств.	15	отд.	4 800,0	хорошее	нет	есть	все	удовлетв.	170 000 000	35 417	[Завод по производству железобетонных изделий и товарного бетона с земельным участком 3,6 га оформленного в аренду на 49 лет], производственный цех площадью-3500 кв.м, 2 мостовых крана по 25-35 тонн, ж.д. ветка, два помещения др. цеха по 1000 и 350 кв.м. складские помещения	http://www.emis.ru/fullinfo/5/657124.html
6.	СПб, пр.Энергетиков	ОСЗ	произв.	1	совств.	30	отд.	2 800,0	удовлетв.	нет	есть	все	евро	185 000 000	66 071	Продается ОСЗ 2800 м2 расположенное на земельном - участке 1,3 га. Выделенная мощность: электричество 150 квв. Имеется парков на 30 автомобилей. Территория благоустроена.	http://www.emis.ru/fullinfo/5/655183.html

**16.3. ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК**

Несмотря на то, что при оценке стоимости подбирались достаточно сопоставимые аналоги, применение корректировок было признано необходимым, так как объекты-аналоги имеют различия по таким параметрам, как размер общей площади, уровень отделки и т.д.

Так как для расчета стоимости здания в настоящем Отчете используются цены предложений, на начальном этапе Оценщик должен внести корректировку на торг для приведения аналогов к условиям предполагаемой сделки.

Корректировка на Фактор цены

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. При этом предполагается, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает,

что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФСО-2).

Для определения величины корректировки на фактор цены Оценщиками, использовались данные из рекомендаций по оценке активов для целей залога¹³.

Сегмент рынка	Минимальное значение скидки на уторгование, %
Производственно-складская недвижимость	20

Таким образом, в стоимости всех объектов-аналогов была внесена корректировка на торг в размере 20%.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в результате предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНЫЕ)

Корректировка на передаваемое право

В настоящем Отчете все объекты предлагаются к продаже на правах собственности, поэтому внесение корректировки не требуется.

Поправка на условия финансирования

При выборе объектов аналогов данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования не было выявлено, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия сделки

Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для сравниваемых объектов. Дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено. Корректировка на условия продажи не производилась.

Корректировка на время продажи/предложения

Периоды предложения оцениваемого объекта и объектов-аналогов совпадают, следовательно, корректировка не требуется.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ (НЕЗАВИСИМЫЕ)

Оптимальность местоположения объектов

Цена предложения недвижимости зависит от местоположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Развитие транспортной сети Санкт-Петербурга в значительной степени определяет перспективы развития территорий и, соответственно, масштаб и динамику цен на недвижимость.

Так как, по мнению Оценщиков, местоположение Объектов оценки и подобранных к ним объектов-аналогов сопоставимо, то внесение корректировки не требуется.

¹³ «Рекомендации по оценке активов для целей залога» утверждено Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада 23.06.2014 г. Советом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» 28.08.2014, Санкт-Петербург, 2014 год.

Корректировка на размер общей площади

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта оценки существенно отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади зданий, ниже, чем меньших.

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м, объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Улучшения объекта оценки и улучшения объектов-аналогов имеют разную площадь, поэтому необходимо внести корректировку поданному фактору.

Для расчета указанной корректировки Оценщиками была применена статистически полученная формула логарифмической зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости¹⁴:

$$OC = 2\,249 - 88,6 * \ln(P),$$

где:

OC - относительный показатель стоимости;

P - площадь объекта, кв.м.

Корректировка на общую площадь рассчитывается по следующей формуле:

$$i = (OC_{oc} / OC_{ан} - 1) * 100\%;$$

где:

i - корректировка на общую площадь, %;

OC_{oc} - относительный показатель стоимости объекта оценки;

OC_{ан} - относительный показатель стоимости объекта-аналога.

Значения корректировки на площадь, %

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь, кв.м.	2981,2	1273,0	1825,0	2000,0	2200,0	4800,0	2800,0
OC	1540,2	1615,6	1583,7	1575,6	1567,1	1498,0	1545,7
Корректировка на площадь, %		-4,7%	-2,7%	-2,2%	-1,7%	2,8%	-0,4%

Рассчитанные корректировки и их значение приведены в расчетных таблицах.

Корректировка на техническую и инженерную оснащенность

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости. Объекты оценки и подобранные объекты-аналоги характеризуются наличием сопоставимого набора необходимыми коммуникациями, следовательно, данная корректировка не применялась.

Корректировка на уровень отделки

Необходимость корректировки на уровень отделки обусловлена тем, что инвестор, анализируя объекты инвестиций, представленные на открытом рынке, учитывает при принятии решений состояние объектов и возможные необходимые затраты для приведения их в необходимое для целей эксплуатации состояние. Корректировка на отделку была взята согласно методики ГУИОН «Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда методом массовой оценки».

¹⁴ Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Москва, 2011 г., стр. 448

Значение коэффициентов для встроенных помещений, исходя их уровня отделки

Состояние	Торг.	Офисы	Склады
«Евростандарт»	1,12	1,11	1,06
Отличное	1,04	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,94	0,95	0,86
Неудовлетворительное	0,89	0,91	0,73

Для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация технического состояния объектов:

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

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

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

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

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

Требуется восстановление отделки.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное».

У Объекта оценки помещения здания соответствует градации «Нормальное» (коэффициент составляет 1,0), как и у подобранных объектов-аналогов, поэтому внесение корректировки не требуется. Объекты аналоги соответствуют состоянию удовлетворительное коэффициент 0,86, следовательно в их стоимости была внесена корректировка -14%.

После получения скорректированных стоимостей объектов аналогов производится расчет средневзвешенной стоимости единицы измерения оцениваемого объекта путем перемножения полученных скорректированных стоимостей на весовой коэффициент каждого объекта аналога. Весовой коэффициент рассчитывается обратно пропорционально сумме валовой коррекции.

Далее полученная величина средневзвешенной стоимости умножается на площадь оцениваемого объекта.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КВ.М. ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 16.2.2.

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
1.	Цена предложения, руб.		54 203	49 863	50 000	52 273	35 417	66 071
	Фактор цены	делка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка на фактор цены		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		43 362	39 890	40 000	41 818	28 333	52 857
Корректировки по последовательным элементам сравнения								
2.	Передаваемые права на недвижимость	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		43 362	39 890	40 000	41 818	28 333	52 857
3.	Условия финансирования		За счет собственных средств, наличный платеж, без рассрочки оплаты					
	Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		43 362	39 890	40 000	41 818	28 333	52 857
4.	Условия продажи		Особые условия продажи не зарегистрированы					
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		43 362	39 890	40 000	41 818	28 333	52 857
5.	Особые расходы после покупки		Особые расходы не зарегистрированы					
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		43 362	39 890	40 000	41 818	28 333	52 857
6.	Время продажи	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16	сен.16
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		43 362	39 890	40 000	41 818	28 333	52 857
Корректировки по независимым элементам сравнения								
7.	Местоположение	Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, к.2, лит.А.	СПб, Новочеркасский пр. 153	СПб, пр.М.Блохера 4	СПб, ул.Жукова 19	СПб, пр.Энергетиков	СПб, Заневский пр.	СПб, пр.Энергетиков
	Транспортная доступность	удовлетв.	хорошее	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	хорошее	удовлетв.
	Корректировка, %		-5%	0%	0%	0%	-5%	0%
	Величина корректировки, руб./кв.м.		-2 168	0	0	0	-1 417	0
8.	Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки, руб./кв.м.	руб./кв.м.	0	0	0	0	0	0
9.	Общая площадь объекта, кв.м.	2981,2	1273,0	1825,0	2000,0	2200,0	4800,0	2800,0
	Корректировка, %		-4,7%	-2,7%	-2,2%	-1,7%	2,8%	-0,4%
	Величина корректировки, руб./кв.м.		-2 024	-1 095	-898	-718	798	-190
10.	Техническое и инженерное оснащение	все	все	все	все	все	все	все
	Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0	0	0
11.	Техническое состояние ОИ	удовлетв.	хорошее	хорошее	удовлетв.	хорошее	удовлетв.	евро
	Коэффициент состояния отделки	1,0	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	1,06
	Корректировка, %		-14%	-14%	0%	-14%	0%	-20%
	Величина корректировки, руб./кв.м.		-6 071	-5 585	0	-5 855	0	-10 571
Выводы								
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		33 100	33 211	39 102	35 245	27 715	42 096
	Общая чистая коррекция		-39%	-37%	-22%	-36%	-17%	-40%
	Общая валовая коррекция		44%	37%	22%	36%	28%	40%
	Коэффициенты весомости		0,211	0,178	0,108	0,173	0,135	0,195
	Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления с НДС, руб./кв.м.		35 200,00					
	Рыночная стоимость на основе сравнительного подхода с учетом округления без НДС, руб./кв.м.		29 830,00					
	Рыночная стоимость ОИ на основе сравнительного подхода с округлением без НДС, руб.		88 929 000,00р.					

ВЫВОД:

Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки, полученная сравнительным подходом без НДС составляет 29 830,00 (Двадцать девять тысяч восемьсот тридцать) рублей.

17. СОГЛАСОВАНИЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНЫХ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно стоимостей Объектов оценки.

Расчет стоимости земельного участка был проведен в рамках метода сравнения продаж.

Как уже указывалось выше для оценки стоимости земельного участка в соответствии с Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ №568-р, от 06.03.2002 года применяют следующие методы:

- метод распределения;
- метод выделения;
- метод остатка для земли;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод сопоставимых продаж;
- метод предполагаемого использования.

Принимая во внимание тот факт, что расчет земельного участка проводился только в рамках метода сравнения продаж, Оценщики присвоили 100% вес данному методу расчета, оставленные методы расчета стоимости земельных участков не применялись и имеют вес - 0%.

В настоящем Отчете, расчет стоимостей Объектов оценки был произведен в рамках сравнительного подхода согласование также не требуется.

Определение рыночных стоимостей Объектов оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 17.1.1.

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Подходы к оценке	Стоимость, полученная в рамках подхода	Вес подхода	Согласованная стоимость без НДС, руб.
1.	Часть земельного участка, кадастровый №78:6074:5, расположенного по адресу: СПб, Пискаревский проспект, д. 25, литер В, площадью 2407 кв.м	2 407,0	Затратный	-	0%	7 462 000,00
			Доходный	-	0%	
			Сравнительный	7 462 000,00	100%	
2.	Объект недвижимости состоящий из помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А	2 981,2	Затратный	-	0%	88 929 000,00
			Доходный	-	0%	
			Сравнительный	88 929 000,00	100%	

Следует учесть, что для расчета рыночных стоимостей оцениваемых помещений из согласованной стоимости Оценщиками была выделена стоимость доли земельного участка для того, чтобы избежать двойного учета.

Далее полученная стоимость была разделена пропорционально площади каждого помещения, так как фактически совокупность помещений является единым функционирующим зданием и не может рассматриваться отдельно.

Таблица 17.1.2.

№ п/п	Наименование	Адрес	Инвентарный номер	Площадь	Величина рыночной стоимости, полученная сравнительным подходом (руб.)	Рыночная стоимость без НДС(округленно), руб.	Рыночная стоимость с НДС(округленно), руб.	Величина НДС, руб.
1.	Встроенное нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2676,1 кв.м, этаж 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 1-Н, (кад. 78:11:0006074:2207)	000000447	2676,1	79 828 000,00	79 828 000,00	94 197 040,00	14 369 040,00
2.	Встроенное нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 107,1 кв.м, этаж 1,2,3, мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 1 ЛК (кад.№78:11:0006074:2208)	000000453	107,1	3 195 000,00	3 195 000,00	3 770 100,00	575 100,00
3.	Встроенное нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 83,9 кв.м, этаж 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: л Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 2 Л К (кад. 78:11:0006074:2210)	000000452	83,9	2 503 000,00	2 503 000,00	2 953 540,00	450 540,00
4.	Встроенное нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 16 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 3-Н (кад. №78:11:0006074:2211)	000000449	16	477 000,00	477 000,00	562 860,00	85 860,00
5.	Встроенное нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 80,7 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 4-Н (кад. №78:11:0006074:2212)	000000450	80,7	2 407 000,00	2 407 000,00	2 840 260,00	433 260,00
6.	Встроенное нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 13 кв.м, этаж мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д. 27, корп.2, лит. А, пом. 5-Н (кад. №78:11:0006074:2213)	000000451	13	388 000,00	388 000,00	457 840,00	69 840,00
7.	Встроенное нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4,4 кв.м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, корп.2, лит. А, пом. 6-Н (кад.№78:11:0006074:2214)	000000448	4,4	131 000,00	131 000,00	154 580,00	23 580,00
8.	Часть земельного участка	Часть земельного участка, кадастровый №78:6074:5, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 25, литер В, площадью 2407 кв.м	н/д	2407	7 462 000,00			0,00

88 929 000,00 104 936 220,00 16 007 220,00

Вывод:

- Сумма рыночных стоимостей Объектов оценки на дату оценки с учетом НДС составляет 104 936 220,00 (Сто четыре миллиона девятьсот двадцать девять тысяч двести двадцать) рублей.
- Сумма рыночных стоимостей Объектов оценки на дату оценки без учета НДС составляет 88 929 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов девятьсот двадцать девять тысяч) рублей.
- Стоимость доли земельного участка учтена в стоимости объектов недвижимости.

18. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны и соответствуют действительности;
- выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными непредвзятыми анализом, мнениями, выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо имущественного интереса в объекте собственности, являвшемся предметом настоящего отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в возможную сделку сторон;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не связывалось с требованием определения минимальной, максимальной либо оговоренной стоимости;
- мы удостоверяем, что приведенные в отчете анализ, мнения и выводы были получены, а сам отчет составлен с соответствием с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ», «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности»;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

Рыночная стоимость имущественных прав на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке площадью 2407,0 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.27, корп.2, Лит.А, площадью 2981,2 кв.м. не обремененных какими-либо правами третьих лиц или обязательствами залогового характера, без учета комиссионных и НДС по состоянию на 30 сентября 2016 года составляет:
88 929 000,00 (Восемьдесят восемь миллионов девятьсот двадцать девять тысяч) рублей.

Справочно: Величина НДС составляет 16 007 220,00 руб.

Настоящее заключение подготовил и подписал:

Оценщик: 

Кузьменко П.П.

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ

- Гражданский Кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- Федеральный закон №157-ФЗ от 27.07.2006 «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
- Федеральный закон №129-ФЗ от 13.07.2007 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам оценочной деятельности».
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3.
- Международные Стандарты Оценки 2003 г. Шестое издание Перевод на русский язык: Г.И.Микерин и др.- М.: РОО, 2004, - 423 с.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Д. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1997.
2. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости., С-П., Питер, 2001.
3. Городское обозрение, ежемесячный журнал, 2016.
4. Бюллетень недвижимости, информационный еженедельник, 2016.
5. Недвижимость и строительство Петербурга, еженедельник, 2016.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Приложение № 1. Документы оценочной компании.
Нормативная база оценки
Стандарты оценки
Документы, подтверждающие членство в СРО.
Полис страхования ответственности оценщика.
Приложение № 2. Документы, предоставленные Заказчиком.
Свидетельства о регистрации права.
Кадастровые паспорта.

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КУЗЬМЕНКО
Петр Петрович

ИНН 781406894142

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«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 31
января №41

Президент



В.В. Крутликов В.В. Крутликов

Регистрационный № 01289

Дата выдачи 06 февраля 2008 года



ПОЛИС № 7811R/776/00034/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00034/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - ИП Кузьменко Петр Петрович

Адрес регистрации: Санкт-Петербург, ул. Уточкина, д.6, к.1, кв.72

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "03" апреля 2016 года и действует по 23 часа 59 минут "02" апреля 2017 года включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: _____ /Булгарин Г.О./ Страхователь: _____ /Кузьменко П.П./
 М.П.

Место и дата выдачи полиса:
 г. Санкт-Петербург
 «28» марта 2016 года

АНАЛОГИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Купить производство, Красногвардейский район, Лесопарковая улица - EMLS - Орега

Открыть Сохранить Печать Найти Домой Мозаика Каскад

Орега x bn - Pa... x Re: OPC... x Продаж... x Яндекс... x Купить... x Аренда... x Москов... x Динами... x Продаж... x Купить... x

www.emls.ru/fullinfo/5/72803.html Элементы: 126/12 Google

Продажа производства, Красногвардейский район, Лесопарковая улица

Описание Фото Карта

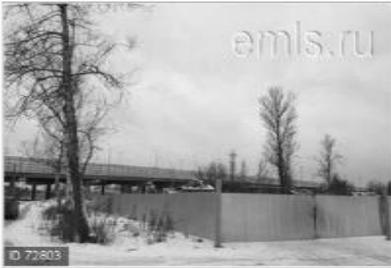
печать скрывать в корзину

EMLS ID: 72803
Даты: введена 27.02.2014, изменена 01.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Лесопарковая ул.
Метро:
Тип объекта: Земельный участок
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад, Автобизнес, под Деловую застройку
Цена: пр. – 8 000 тыс.руб.
Общая площадь: 1845,0 кв.м.
Земля: –
Юридический статус:
Вход:
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание
 Продажа земельного участка, площадь 18,5 соток, категория земель - земли населенных пунктов, изъятию земель - под размещение объектов

Агент: Болдырева О.Ю.
Агентство: ДАМИАН
Телефон: +7 812 702-62...

консультироваться с другим агентом



72803

Готовый жилой квартал в 5 минутах ходьбы от метро.
 Отделка кофигор-класса, парник в каждом доме

в сентябре 20 квартир по СПЕЦИАЛЬНОЙ ЦЕНЕ

ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА
КВАРТИРА ЗА 1,3 МЛН руб.
 Малоэтажный ЖК в Сертолово

4 кв. Паладицкого 75 кв.м. э 8/9 6500

АГЕНТ ДНЯ

входит в состав ЦИАН

пуск Total Com... Отчет.pdf... Расчет_166... Купить про... Статистика... Документ 1... Документ 2... RU 11:14

Купить под деловую застройку, Калининский район, метро Академическая, Пискаревский проспект 144 - EMLS - Орега

Открыть Сохранить Печать Найти Домой Мозаика Каскад

Орега x bn - Pa... x Re: OPC... x Продаж... x Яндекс... x Купить... x Аренда... x Москов... x Динами... x Продаж... x Купить... x

http://www.emls.ru/fullinfo/5/651324.html Элементы: 116/11 Google

Домой 10 популярных * Закладки

Продажа под деловую застройку, Калининский район, метро Академическая, Пискаревский проспект 144

Описание Карта

печать скрывать в корзину

EMLS ID: 651324
Даты: введена 10.03.2016, изменена 12.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Пискаревский пр., 144 Академическая (тр 10м) 3270 м.
Метро:
Тип объекта: Земельный участок
Назначение: под Деловую застройку
Возм.назначение: Производство, Склад, Магазин, Бытовые услуги, Автобизнес
Цена: пр. – 5 600 руб./м
Общая площадь: 10000,0 кв.м.
Земля: 0,5 Га
Юридический статус: Собственность
Вход:
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения:
Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание
 8-9111011103

Агент: Седов С.В.
Агентство: Торговый Дом Недвижимости
Телефон офиса: +7 812 575-92...
Телефон агента: +7 911 101-11...

консультироваться с другим агентом



Расположение от метро:

Академическая	3270 метров
Мужества пл.	3780 метров
Политехническая	4010 метров
Лесная	4850 метров

ПОРТАЛАХ
 Т. 717 55 57
 37,6 м²
 1,99 МЛН

Коттедж Пискаревский Шумилово 50 сот. 109000 р

АГЕНТ ДНЯ

входит в состав ЦИАН

пуск Total Command... Отчет.pdf - Ad... Расчет_166.xls... Купить под де... Статистика дл... Документ 1 - М... RU 11:29

Купить под деловую застройку, Калининский район, метро Академическая, Пискаревский проспект 144 - EMLS - Орега

Открыть | Сохранить | Печать | Найти | Домой | Мозаика | Каскад

Орега | bn - Ра... | Re: ОРС... | Продаж... | Яндекс... | Купить... | аренда... | Москва... | Динам... | Продаж... | Купить... | Купить... | Купить...

www.emls.ru/fullInfo/5/651324.html | Элементы: 116/114 | Google

Домой | 10 популярных | Закладки

Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Квартиры в новостройках
Дома и Участки
Коттеджные поселки
Коммерческая недвижимость
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотокаatalogи
Подобрать объект
Как добавить объект
Курсы для риелторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

АГЕНТ ДНЯ

Продажа под деловую застройку, Калининский район, метро Академическая, Пискаревский проспект 144

Описание | Карта

печать | скачать | в корзину

EMLS ID: 651324
Даты: введена 10.03.2016, изменена 12.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Пискаревский пр., 144
Метро: Академическая (тр 10м) 3270 м.
Тип объекта: Земельный участок
Назначение: под Деловую застройку
Возм.назначение: Производство, Склад, Магазин, Бытовые услуги, Автобизнес
Цена: пр. – 5 600 руб./м

Общая площадь: 10000.0 кв.м.
Земля: 0.5 Га
Юридический статус: Собственность
Вход:
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения: Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание

8.9111011103

Агент: Седов С.В.
Агентство: Торговый Дом Недвижимости
Телефон офиса: +7 812 575-92...
Телефон агента: +7 911 101-11...

Первый жилой комплекс с саунами для жителей! Комфорт-класс у метро ул Дыбенко.

Расположение от метро:

Академическая	3270 метров
Мужества пл.	3780 метров
Политехническая	4010 метров
Лесная	4850 метров

Порталы
Т. 717 55 57
37,6 м²
1,99 млн

входит в состав ЦИАН | Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

пуск | Total Command... | Отчет.pdf - Ад... | Расчет_166.xls... | Купить под де... | Статистика дл... | Документ 1 - М... | RU | 11:29

Купить под деловую застройку, Фрунзенский район, метро Обухово, Софийская улица 58 - EMLS - Орега

Открыть | Сохранить | Печать | Найти | Домой | Мозаика | Каскад

Орега | bn - Ра... | Re: ОР... | Продаж... | Яндекс... | Купить... | аренда... | Москва... | Динам... | Продаж... | Купить... | Купить... | Купить...

www.emls.ru/fullInfo/5/658901.html | Элементы: 82/83 | Google

Домой | 10 популярных | Закладки

Продажа комнат
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Квартиры в новостройках
Дома и Участки
Коттеджные поселки
Коммерческая недвижимость
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотокаatalogи
Подобрать объект
Как добавить объект
Курсы для риелторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

АГЕНТ ДНЯ

Продажа под деловую застройку, Фрунзенский район, метро Обухово, Софийская улица 58

Описание | Фото | Карта

печать | скачать | в корзину

EMLS ID: 658901
Даты: введена 23.05.2016, изменена 20.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Фрунзенский Софийская ул., 58
Метро: Обухово < 2450 м.
Тип объекта: Земельный участок
Назначение: под Деловую застройку
Возм.назначение: Производство
Цена: пр. – 29 500 тыс.руб.
Общая площадь: 7000.0 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Вход: Через проходную
Этаж:
Этажи:
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии:

Примечание

Фрунзенский р-н, ул. Софийская, м. Обухово. Продажа земельного участка 7000 кв м с двумя ангарами 850 кв м и 550 кв м. Электроэнергии 300 квт. Продается земельный участок промышленного назначения 7000 кв м (Аренда от КИО до 2019г с правом пролонгации или выкупа). Участок правильной прямоугольной формы. На участке построены два холодных ангара (оформлены как временное сооружение). Первый с пандусом 850 кв м + 200 кв м

Агент: Анастасия
Агентство: 1000 складов
Телефон офиса: +7 963 241-89...
Телефон агента: +7 963 241-89...

Фотопанорама

пуск | Total Command... | Отчет.pdf - Ад... | Расчет_166.xls... | Купить под де... | Статистика дл... | Документ 1 - М... | RU | 11:40

Купить гостиничный бизнес, Красногвардейский район, метро Новочеркасская, Новочеркасский проспект 5 - EMLS - Oreg

Открыть | Сохранить | Печать | Найти | Домой | Мозаика | Каскад

Oreg | bn - Ра... | Входящ... | Продаж... | Яндекс... | Купить... | Аренда... | Москов... | Динани... | http://w... | Купить... | Элементы: 99/99 | Google

www.emls.ru/fullInfo/5/668244.html

Продажа гостиничного бизнеса, Красногвардейский район, метро Новочеркасская, Новочеркасский проспект 5

Описание | Фото | Карта

печать | закрыть | в корзину

EMLS ID: 668244
Даты: введена 23.07.2016, изменена 08.08.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Новочеркасский пр., 5
Метро: Новочеркасская (пеш 15м) 1180 м.
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Назначение: Гостиничный бизнес
Возм.назначение: Производство, Склад
Цена: пр. – 69 000 тыс.руб.
Общая площадь: 1273.0 кв.м.
Земля: 0.17 Га на 40 лет
Юридический статус: Собственность
Вход: Несколько вкл. отд.
Этаж: цоколь, 1
Этажи: 2
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Лифты: нет
Ж/Д пути: нет

Агент: Власкин М.А.
Агентство: АН Панорама
Телефон офиса: +7 812 640-00...
Телефон агента: +7 921 932-75...

просматривается с другого экрана

emls.ru

0 668244

Примечание

В Красногвардейском районе предлагается в продажу здание по адресу (19545 построено). М/М/М/М

Экранная панель: Продать квартиру, Аренда квартир и комнат, Аренда коттеджей и дач, Квартиры в новостройках, Дома и Участки, Коттеджные поселки, Коммерческая недвижимость, Бизнес-центры, Торговые комплексы, Зарубежная недвижимость, Акции и скидки, Цены на недвижимость, Юридическая консультация, Оценка квартир, Фотогалереи, Подобрать объект, Как добавить объект, Курсы для риелторов, Ипотека, **ОБЪЕКТЫ ДНЯ**, Продается 1 кв. Приморский, Серебрястый бул., 29, Все «объекты дня»

входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

пуск | Купить гостин... | Total Command... | Microsoft Excel... | АНАЛОГИ ЭУ.до... | RU | 14:14

Купить производство, Калининский район, метро Лесная, проспект Маршала Блюхера 4 - EMLS - Oreg

Открыть | Сохранить | Печать | Найти | Домой | Мозаика | Каскад

Oreg | bn - Ра... | Входящ... | Продаж... | Яндекс... | Купить... | Аренда... | Москов... | Динани... | http://w... | Купить... | Элементы: 132/133 | Google

www.emls.ru/fullInfo/5/621998.html

Продажа производства, Калининский район, метро Лесная, проспект Маршала Блюхера 4

Описание | Фото | Карта

печать | закрыть | в корзину

EMLS ID: 621998
Даты: введена 04.08.2015, изменена 13.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Маршала Блюхера пр., 4
Метро: Лесная > 4180 м.
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад
Цена: пр. – 91 000 тыс.руб.
Общая площадь: 1825.0 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Вход: Через проходную
Этаж: 1
Этажи: 1
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии:
Электроснабжение: есть

Агент: Анастасия
Агентство: 1000 складов
Телефон офиса: +7 963 241-89...
Телефон агента: +7 963 241-89...

просматривается с другого экрана

emls.ru

0 621998

Примечание

Местоположение: Калининский р-н, пр. Блюхера, м. Лесная
Площадь: 1825 кв.м.
Возможное использование: Производственно-складские комплексы

Первый жилой комплекс с саунами для жителей!

Экранная панель: Продать квартиру, Аренда квартир и комнат, Аренда коттеджей и дач, Квартиры в новостройках, Дома и Участки, Коттеджные поселки, Коммерческая недвижимость, Бизнес-центры, Торговые комплексы, Зарубежная недвижимость, Акции и скидки, Цены на недвижимость, Юридическая консультация, Оценка квартир, Фотогалереи, Подобрать объект, Как добавить объект, Курсы для риелторов, Ипотека, **ОБЪЕКТЫ ДНЯ**, Дом бизнес-класса с/д, 8 этажная на город и двор, Все «объекты дня»

входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

пуск | Купить произв... | Total Command... | Microsoft Excel... | АНАЛОГИ ЭУ.до... | RU | 14:25

АНАЛОГИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Купить производство, Калининский район, метро площадь Ленина, улица Жукова 19 - EMLS - Орега

Орега x bn - Ра... x Входящ... x Продаж... x Яндекс... x Купить... x Аренда... x Московс... x Динам... x http://w... x Купить... x

www.emls.ru/fullInfo/5/656665.html Элементы: 136/139

Продажа производства, Калининский район, метро площадь Ленина, улица Жукова 19

Описание Фото Карта

Агент: **Комendant П.П.**
 Агентство: **Городское агентство недвижимости**
 Телефон офиса: **+7 812 701-00...**
 Телефон агента: **+7 921 946-19...**

EMLS ID: 656665
Даты: введена 28.04.2016, изменена 15.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Жукова ул., 19
Метро: Ленина пл (тр 10м) > 2100 м
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Назначение: Производство
Возм.назначение: Офис, Склад

Цена: пр. – 100 000 тыс.руб.
Общая площадь: 2000.0 кв.м.
Земля: 0.33 Га
Юридический статус: Собственность
Вход: Несколько вкл. отд.
Этаж:
Этажи: 4
Сост.помещения: треб.выбор ремонт
 Телефонные линии:

Примечание

Продаем производственный комплекс состоящий из 2-х зданий: отдельное 4-х этажное здание 2000 м амп; 178, с прилегающим земельным участком 3300 м амп; 178, и офисное здание 2700 м амп; 178, с участком 2200 м амп; 178; с отдельным въездом с улицы. Территория огорожена и охраняется. Все коммуникации центральные. 400 кВт с возможностью расширения. Близость метро, дороги и государственной территории.

37,6 м²
1,99 М/М²

в сентябре 20 квартир ПО СПЕЦИАЛЬНОЙ ЦЕНЕ

Экран: луск, Купить произв..., Total Command..., Microsoft Excel..., АНАЛОГИ ЗУ.до...

Купить под деловую застройку, Красногвардейский район, метро Ладужская, проспект Энергетиков - EMLS - Орега

Орега x bn - Ра... x Входящ... x Продаж... x Яндекс... x Купить... x Аренда... x Московс... x Динам... x http://w... x Купить... x

www.emls.ru/fullInfo/5/659727.html Элементы: 63/64

Продажа под деловую застройку, Красногвардейский район, метро Ладужская, проспект Энергетиков

Описание Фото Карта

Агент: **Балабанова Наталья Михайловна**
 Агентство: **РОСПЛЕКС**
 Телефон офиса: **+7 812 322-55...**
 Телефон агента: **+7 952 245-47...**

EMLS ID: 659727
Даты: введена 31.05.2016, изменена 20.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Энергетиков пр
Метро: Ладужская (пеш 10м) A 2960 м

Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Назначение: под Деловую застройку
Возм.назначение: Офис, Производство, Автобизнес, Гостиничный бизнес

Цена: пр. – 115 000 тыс.руб.
Общая площадь: 2200.0 кв.м.
Земля: 0.46 Га
Юридический статус: Собственность
Вход: отд.со двора
Этаж: 1
Этажи: 3
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание

8-952-245-47-72 - Наталья Михайловна.
 Продажа земельного участка S = 4 627 кв.м. с

Мы предлагаем:
 Вторичная недвижимость - 3500
 Новые квартиры - 55725 Жилые комплексы - 253
 Застройщика - 80 Банки - 53/330 ипотечных программ

Экран: луск, Купить под де..., Total Command..., Microsoft Excel..., АНАЛОГИ ЗУ.до...

Купить производство, Красногвардейский район, метро Ладужская, Заневский проспект - EMLS - Орега

Открыть | Сохранить | Печать | Найти | Домой | Мозаика | Каскад

Орега | bn - P... | Вход... | Прода... | Яндекс... | Купит... | Аренда... | Москва... | Динам... | http://... | Купит... | Купит...

Веб www.emls.ru/fullInfo/5/657124.html Элементы: 133/133 Google

Продажа производства, Красногвардейский район, метро Ладужская, Заневский проспект

Описание | Фото | Карта

EMLS ID: 657124
Даты: введена 30.04.2016, изменена 09.07.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Заневский пр.
Метро: Ладужская (пеш 15м) < 740 м.
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Назначение: Производство

Агент: Дрозды С.В.
Агентство: АН Панорама
Телефон офиса: +7 812 640-00...
Телефон агента: +7 921 318-63...

Цена: пр. – 170 000 тыс.руб.
Общая площадь: 4800.0 кв.м.
Земля: 3.6 Га на 49 лет
Юридический статус: ...
Вход: ...
Этаж: 1
Этажи: 1
Сост.помещения: ...
Телефонные линии: ...

Примечание
 8(921)-318-63-52 Сергей. Предложение по продаже промышленного предприятия и земельного участка в городе Санкт-Петербурге, рядом Заневским проспектом в шаговой доступности от метро "Ладужская" 600 метров! Завод по производству железобетонных изделий и товарного бетона с земельным участком 3,6 га оформленного в аренду на 49 лет, производственный цех площадью 3500 кв.м, 2

Мы предлагаем:
 Вторичная недвижимость - 3500
 Новые квартиры - 5725 Жилые комплексы - 253 Застройщики - 80 Банки - 53/330 ипотечных программ

Скидка **20%**
 Рассрочка **0%**
ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА
 КВАРТИРА ЗА **1,3** млн руб.
 Малоэтажный ЖК в Сертолово

Продается 2 кв. Приморский, Колпихинский пр. 15
 Все «объекты дня»

АГЕНТ ДНЯ
 EMLS входит в состав ЦИАН

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

пуск | Купить произв... | Total Command... | Microsoft Excel... | АНАЛОГИ ЭУ.до... | RU | 14:38

Купить помещение под бытовые услуги, Красногвардейский район, метро Новочеркасская, проспект Энергетиков - EMLS - Орега

Открыть | Сохранить | Печать | Найти | Домой | Мозаика | Каскад

Орега | bn - P... | Вход... | Прода... | Яндекс... | Купит... | Аренда... | Москва... | Динам... | http://... | Купит... | Купит...

Веб www.emls.ru/fullInfo/5/655183.html Элементы: 85/89 Google

Продажа помещения под бытовые услуги, Красногвардейский район, метро Новочеркасская, проспект Энергетиков

Описание | Фото | Карта

EMLS ID: 655183
Даты: введена 14.04.2016, изменена 14.04.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Энергетиков пр.
Метро: Новочеркасская < 3640 м.
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Назначение: Бытовые услуги

Агент: Ахлюпенко А.А.
Агентство: Ваш Дом
Телефон офиса: +7 812 575-85...
Телефон агента: +7 812 948-35...

Возм.назначение: Офис, Производство, Склад, Магазин, Помещение свободного назначения, Банк, Автобизнес, под Деловую застройку

Цена: пр. – 185 000 тыс.руб.
Общая площадь: 2800.0 кв.м.
Земля: 1.3 Га
Юридический статус: Собственность
Вход: Несколько вкл. отд.
Этаж: 1
Этажи: 1
Сост.помещения: Евро
Телефонные линии: ...
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание
 Продается ОСЗ 2800 м2 расположенное на

230 тыс.руб. за кв.м.
 МП "Петровская мельница". Квартиру в ипотеку! 5 мин до города, рядом лес и озеро.

от **2.47** руб.
 в сентябре **20** квартир по специальной цене
 37,6 кв.м.
1,99 млн

продается Дача Всеволожский р. д. Агавазово пос.
 Все «объекты дня»

Загрузка данных с tytimg.com

пуск | Купить помещ... | Total Command... | Microsoft Excel... | АНАЛОГИ ЭУ.до... | RU | 14:42

Купить гостиничный бизнес, Красногвардейский район, метро Новочеркасская, Новочеркасский проспект 5 - EMLS - Орега

Открыть | Сохранить | Печать | Найти | Домой | Мозаика | Каскад

Орега | bn - Ра... | Входящ... | Продаж... | Яндекс... | Купить... | Аренда... | Московс... | Динами... | http://w... | Купить... | Элементы: 99/99 | Google

www.emls.ru/fullInfo/5/668244.html

Продажа гостиничного бизнеса, Красногвардейский район, метро Новочеркасская, Новочеркасский проспект 5

Описание | Фото | Карта

печать | закрыть | в корзину

EMLS ID: 668244
Дата: введена 23.07.2016, изменена 08.08.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Новочеркасский пр., 5
Метро: Новочеркасская (пеш 15м) 1180 м.
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Назначение: Гостиничный бизнес
Возм.назначение: Производство, Склад
Цена: пр. – 69 000 тыс.руб.
Общая площадь: 1273.0 кв.м.
Земля: 0.17 Га на 40 лет
Юридический статус: Собственность
Вход: Несколько вкл. отд.
Этаж: цоколь, 1
Этажи: 2
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Лифты: нет
ЖД пути: нет

Агент: Власкин М.А.
Агентство: АН Панорама
Телефон офиса: +7 812 640-00...
Телефон агента: +7 921 932-75...

просматривается с другого экрана

ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА
КВАРТИРА ЗА 1,3 МЛН руб.
 Малоэтажный ЖК в Сертолово

Примечание
 В Красногвардейском районе предлагается в продажу здание по адресу (1954г.постройки). М/М/М/М

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

пуск | Купить гостин... | Total Command... | Microsoft Excel... | АНАЛОГИ ЗУ.до... | RU | 14:14

Купить производство, Калининский район, метро Лесная, проспект Маршала Блюхера 4 - EMLS - Орега

Открыть | Сохранить | Печать | Найти | Домой | Мозаика | Каскад

Орега | bn - Ра... | Входящ... | Продаж... | Яндекс... | Купить... | Аренда... | Московс... | Динами... | http://w... | Купить... | Элементы: 132/133 | Google

www.emls.ru/fullInfo/5/621998.html

Продажа производства, Калининский район, метро Лесная, проспект Маршала Блюхера 4

Описание | Фото | Карта

печать | закрыть | в корзину

EMLS ID: 621998
Дата: введена 04.08.2015, изменена 13.09.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Маршала Блюхера пр., 4
Метро: Лесная > 4180 м.
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад
Цена: пр. – 91 000 тыс.руб.
Общая площадь: 1825.0 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Вход: Через проходную
Этаж: 1
Этажи: 1
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии:
Электроснабжение: есть

Агент: Анастасия
Агентство: 1000 складов
Телефон офиса: +7 963 241-89...
Телефон агента: +7 963 241-89...

просматривается с другого экрана

ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА
КВАРТИРА ЗА 1,3 МЛН руб.
 Малоэтажный ЖК в Сертолово

Примечание
Местоположение: Калининский р-н, пр. Блюхера, м. Лесная
Площадь: 1825 м.кв.
Возможное использование: Производственно-складские комплексы

Первый жилой комплекс с саунами для жителей!

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

пуск | Купить произв... | Total Command... | Microsoft Excel... | АНАЛОГИ ЗУ.до... | RU | 14:25

ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



35642016-325800(1)



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
17 июля 2016 года

Дело № А56-30387/2016

Резолютивная часть решения объявлена 01 июля 2016 года.
Полный текст решения изготовлен 17 июля 2016 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе судьи Даденко А.С.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Тимофеевой Е.А.,
рассмотрев в судебном заседании заявление ООО «Про-Центр» к ООО «Производственный комплекс» (ИНН 7806126523 ОГРН 1027804201897) о признании банкротом при участии,
согласно протоколу судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Про-Центр» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании ООО «Производственный комплекс» (далее – должник) несостоятельным (банкротом).

Установив при принятии заявления к производству, что должник находится в стадии ликвидации, арбитражный суд перешел к рассмотрению заявления о признании должника банкротом по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника.

Исследовав материалы дела, выслушав явившихся в судебное заседание представителей участвующих в деле лиц, суд установил следующее.

В обоснование своего заявления ООО «Про-Центр» при обращении в суд указало на то обстоятельство, что размер задолженности должника перед ним подтверждается вступившим в законную силу и не исполненным должником определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.10.2015 по делу № А56-49486/2015.

В ходе судебного заседания кредитор уточнил размер своих требований, уменьшив их за счет расходов по госпошлине на 1000 рублей. Уменьшение размера требования принято судом.

Согласно статье 8 Закона о банкротстве должник вправе подать в арбитражный суд заявление должника в случае предвидения банкротства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что он не в состоянии будет исполнить денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей в установленный срок.

Согласно пункту 3 статьи 48 Закона о банкротстве определение о введении наблюдения выносится в случае, если требование заявителя соответствует условиям, установленным пунктом 2 статьи 33 Закона, обоснованно и не удовлетворено должником на дату заседания арбитражного суда.

Согласно пункту 2 статьи 33 Закона о банкротстве требования к должнику - юридическому лицу в совокупности должны составлять не менее чем триста тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Задолженность должника перед кредитором-заявителем по размеру превышает 300000 руб. и является просроченной к уплате более трех месяцев, что соответствует условиям, установленным в пункте 2 статьи 33 Закона о банкротстве. На день заседания доказательств ее погашения в материалы дела не представлено.

В соответствии с п.62 постановления Пленума ВАС РФ № 29 от 15.12.2004 если в заседании арбитражного суда по проверке обоснованности требований заявителя к должнику установлено, что во исполнение решения суда учредителями (участниками) либо органом юридического лица, уполномоченным на то учредительными документами, образована ликвидационная комиссия и стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, то к такому должнику судом применяется процедура банкротства ликвидируемого должника в порядке, предусмотренном параграфом 1 главы XI Закона о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 224 Закона о банкротстве в случае, если стоимость имущества должника - юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом. При этом как следует из содержания пункта 2 статьи 224 настоящего Федерального закона при обнаружении обстоятельств, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, ликвидационная комиссия (ликвидатор) обязана обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом.

В соответствии со статьей 225 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего. Наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве ликвидируемого должника не применяются.

Материалами дела подтверждается, что должник не имеет объективной возможности удовлетворить требования кредиторов в полном объеме вследствие того, что стоимость имущества ликвидируемого должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов.

НП «Сибирская гильдия антикризисных управляющих» представило арбитражному суду документы на арбитражного управляющего Божко Дарью Сергеевну (ИНН 781403897709, член НП «Сибирская гильдия антикризисных управляющих», регистрационный номер в сводном реестре арбитражных управляющих – 12606, адрес для направления корреспонденции: 190013, Санкт-Петербург, а/я 3), в ходе проверки которых установлено соответствие данной кандидатуры требованиям Закона о банкротстве.

Таким образом, из представленных саморегулируемой организацией арбитражных управляющих материалов на данного кандидата, следует, что Божко Д.С. соответствует требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве и может быть утвержден конкурсным управляющим должника.

В соответствии со статьей 20.6 Закона о банкротстве арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве, а также на возмещение в полном объеме расходов, фактически понесенных им при исполнении возложенных на него обязанностей. Вознаграждение выплачивается арбитражному управляющему за счет средств должника, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для конкурсного управляющего - тридцать тысяч рублей в месяц.

Руководствуясь статьями 20, 20.2, 20.6, 45, 124, 126, 224, 225 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 176, 180, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

1. Признать ООО «Производственный комплекс» несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника.
2. Признать заявление ООО «Про-Цент» обоснованным.
3. Открыть в отношении ООО «Производственный комплекс» конкурсное производство сроком на 6 месяцев.
4. Прекратить полномочия ликвидатора Леви Д.Ш.
5. Утвердить конкурсным управляющим должника Божко Дарью Сергеевну с фиксированной суммой ежемесячного вознаграждения в размере 30000 рублей за счет средств должника.
6. Включить в реестр требований кредиторов ООО «Производственный комплекс» с отнесением к третьей очереди удовлетворения требований кредиторов должника требование ООО «Про-Цент» в размере 692000 рублей, из них 670000 рублей долга, 20000 рублей третьей очереди сбора, 2000 рублей расходов по госпошлине.
7. Назначить к рассмотрению отчет конкурсного управляющего на 20 декабря 2016 года на 11 час. 00 мин., в помещении Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, по адресу: Санкт-Петербург, Суворовский проспект, д.50/52, зал № 114.
8. Конкурсному управляющему:
 - письменно уведомить о банкротстве ликвидируемого должника всех известных ему кредиторов. Доказательства уведомления представить Арбитражному суду.
 - по завершении процедуры конкурсного производства представить Арбитражному суду отчет о результатах проведения конкурсного производства, ликвидационный баланс, а также документальные доказательства, свидетельствующие о работе в рамках конкурсного производства, в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и постановления Правительства Российской Федерации от 22.05.2003 года № 299 «Об утверждении общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего».
9. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Производственный комплекс» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Про-Цент» 6000 рублей расходов по госпошлине.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его изготовления в полном объеме путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Судья

Даченко А.С.

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

ООО "Производственный комплекс"		Форма по ОКУД	Код
(организация)		по ОКПО	0317001
(структурное подразделение)		Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение		номер	
(можно перечислить)		дата	
Дата начала инвентаризации			
Дата окончания инвентаризации			
Вид операции			

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Номер документа	Дата составления
	«9» сентября 2016г.

Основные средства

Здания

находящиеся	в собственности ООО "Производственный комплекс"
Местонахождение	(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)
Арендодатель*	

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сланы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Липо(а), ответственно(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____
(подпись)	(подпись)	(цифровая подпись)
_____	_____	_____
(подпись)	(подпись)	(цифровая подпись)
_____	_____	_____
(подпись)	(подпись)	(цифровая подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Нежилое помещение, этажность 1,2,3 (№78:11:0006074:2207), адрес СПб, Пискаревский пр., д.27,к.2,лит.А, пом. 1Н					000000447			2676,1	35 205 119,25	2676,1	35 205 119,25
2	Нежилое помещение, этажность 1,2,3, мезонин-надстройка (№78:11:0006074:2208), адрес СПб, Пискаревский пр., д.27,к.2,лит.А, пом. 1ЛК					000000453			107,1	1 408 941,48	107,1	1 408 941,48
3	Нежилое помещение, этажность 1,2,3 (№78:11:0006074:2210), адрес СПб, Пискаревский пр., д.27,к.2,лит.А, пом. 2ЛК					000000452			83,9	1 103 736,60	83,9	1 103 736,60
4	Нежилое помещение, этажность мезонин-надстройка (№78:11:0006074:2211), адрес СПб, Пискаревский пр., д.27,к.2,лит.А, пом. 3Н					000000449			16	210 486,12	16	210 486,12
5	Нежилое помещение, этажность мезонин-надстройка (№78:11:0006074:2212), адрес СПб, Пискаревский пр., д.27,к.2,лит.А, пом. 4Н					000000450			80,7	1 061 639,37	80,7	1 061 639,37
6	Нежилое помещение, этажность мезонин-надстройка (№78:11:0006074:2213), адрес СПб, Пискаревский пр., д.27,к.2,лит.А, пом. 5Н					000000451			13	171 019,97	13	171 019,97
7	Нежилое помещение, этажность 1,					000000448			4,4	57 883,68	4,4	57 883,68

(№78:11:0006074:2214), адрес СПб, Пискаревский пр., д.27,к.2,лит.А, пом. 6Н											
							ИТОГО:	2981,2	39 218 826,47	2981,2	39 218 826,47

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров _____ (протиском)
 б) общее количество единиц фактически _____ (протиском)
 в) на сумму фактически _____ (протиском)

руб. коп.

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ (протиском)
 б) общее количество единиц фактически _____ (протиском)
 в) на сумму фактически _____ (протиском)

руб. коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии: _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 Члены комиссии: _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № _____ по № _____, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)
 _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

" ____ " _____

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил _____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

" ____ " _____ г.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Санкт-Петербург

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.12.2014, Дело №А56-62822/2014, дата вступления в законную силу: 13.01.2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Производственный комплекс", ИНН: 7806126523, ОГРН: 1027804201897

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:11:0006074:2207

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 2 676,1 кв.м., этаж: 1,2,3, мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д.27, корп.2, лит.А, пом.1-Н

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/032-78/089/027/2015-85/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Данилова Е.А.

78-78/032-78/089/027/2015-85/1



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Санкт-Петербург

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.12.2014, Дело №А56-62822/2014, дата вступления в законную силу: 13.01.2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Производственный комплекс", ИНН: 7806126523, ОГРН: 1027804201897

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:11:0006074:2208

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 107,1 кв.м., этаж: 1,2,3, мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д.27, корп.2, лит.А, пом.1Ж

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/032-78/089/027/2015-87/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Данилова Е.А.

78-78/032-78/089/027/2015-87/1





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Санкт-Петербург

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.12.2014, Дело №А36-62822/2014, дата вступления в законную силу: 13.01.2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Производственный комплекс", ИНН: 7806126523, ОГРН: 102780420 897

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:11:0006074:2210

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 83,9 кв.м., этаж: 1,2,3, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д.27, корп.2, лит.А, пом.2ЛК

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

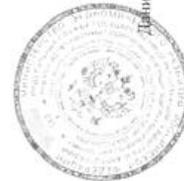
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/032-78/089/027/2015-88/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Данилова Е.А.

78-78/032-78/089/027/2015-88/1



(подпись, м.п.)

Данилова Е.А.

78-78/032-78/089/027/2015-88/1



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Санкт-Петербург

Дата выдачи: 22.07.2015

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.12.2014, Дело №А36-62822/2014, дата вступления в законную силу: 13.01.2015

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Производственный комплекс", ИНН: 7806126523, ОГРН: 1027804201897

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:11:0006074:2211

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 16 кв.м., этаж: мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д.27, корп.2, лит.А, пом.3-Н

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/032-78/089/027/2015-89/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Данилова Е.А.

78-78/032-78/089/027/2015-89/1



(подпись, м.п.)

Данилова Е.А.

78-78/032-78/089/027/2015-89/1



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Санкт-Петербург

Дата выдачи: 22.07.2015
Документы-основания: • Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.12.2014, Дело №А56-62822/2014, дата вступления в законную силу: 13.01.2015
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Производственный комплекс", ИНН: 7806126523, ОГРН: 1027804201897

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 78:11:0006074:2213
Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 13 кв.м., этаж: мезонин-настройка, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д.27, корп.2, лит.А, пом.5-Н

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/032-78/089/027/2015-92/1



Государственный регистратор
(подпись, м.п.)
78-78/032-78/089/027/2015-92/1
Данилова Е.А.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Санкт-Петербург

Дата выдачи: 22.07.2015
Документы-основания: • Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.12.2014, Дело №А56-62822/2014, дата вступления в законную силу: 13.01.2015
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Производственный комплекс", ИНН: 7806126523, ОГРН: 1027804201897

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 78:11:0006074:2212
Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 80,7 кв.м., этаж: мезонин-настройка, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д.27, корп.2, лит.А, пом.4-Н

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/032-78/089/027/2015-90/1



Государственный регистратор
(подпись, м.п.)
78-78/032-78/089/027/2015-90/1
Данилова Е.А.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Санкт-Петербург

Дата выдачи: 22.07.2015
Документы-основания: • Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 08.12.2014, Дело ЖА56-62.822/2014, дата вступления в законную силу: 13.01.2015
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Производственный комплекс", ИНН: 7806126523, ОГРН: 1027804201897

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 78:11:0006074:2214
Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 4,4 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д.27, корп.2, лит.А, пом.6-Н

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" июля 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/032-78.089/027/2015-94/1



Давыдова Е.А.

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

78-78/032-78.089/027/2015-94/1

КП.1
 филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
 (полное наименование органа кадастрового учета)
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	14
«18» февраля 2015 г. № 78/201/15-501/79			
Кадастровый номер:	78:11:0006074:2207		
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006074		
Предельные номера:	78:11:6074:3:1:1		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	20.09.2012		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:11:0006074:2197
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
3	Площадь помещения:	2676.1
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, пр-кт Пискаревский, д 27, корп 2, литера А, пом 1-Н
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	45007934.33
9	Сведения о правах:	
10	Особые отметки:	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
12	Сведения о кадастровых инженерах:	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении); Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

ведущий инженер
 (полное наименование должности)
 А. С. Шарова
 (подпись, фамилия)



КП.2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	14
«18» февраля 2015 г. № 78/201/15-501/79			
Кадастровый номер:	78:11:0006074:2207		



Масштаб 1:
 ведущий инженер
 (полное наименование должности)
 А. С. Шарова
 (подпись, фамилия)



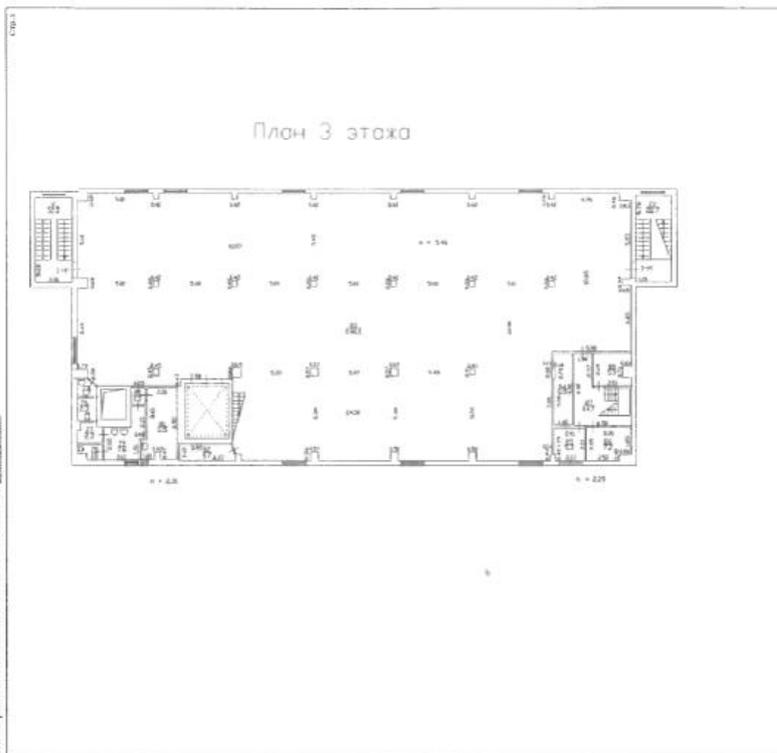
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78:201/15-50179			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2207			

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

взвешивающий инженер	А. С. Шарова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



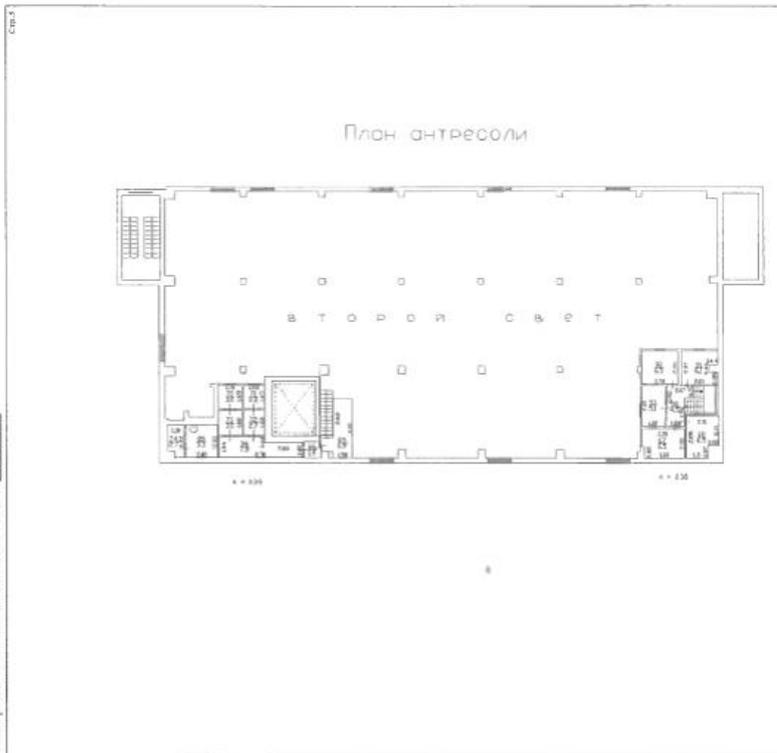
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

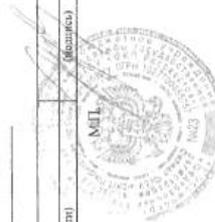
Лист №	4	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78:201/15-50179			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2207			

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

взвешивающий инженер	А. С. Шарова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КП.2

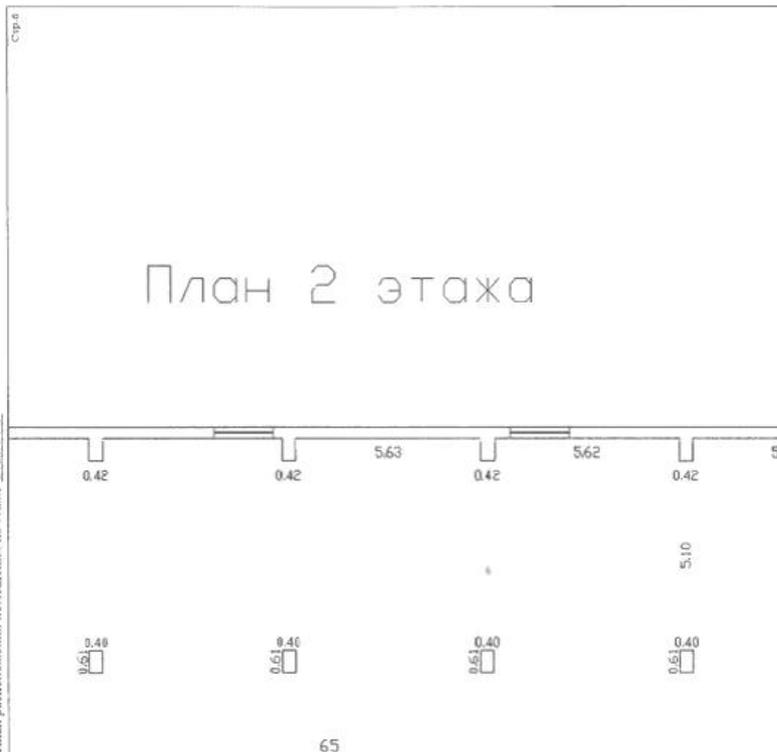
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50/79			
Кадастровый номер: 78:11:00060074:207			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2.



Масштаб 1:

всущий инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (имя, фамилия)
---	--------------------------------



КП.2

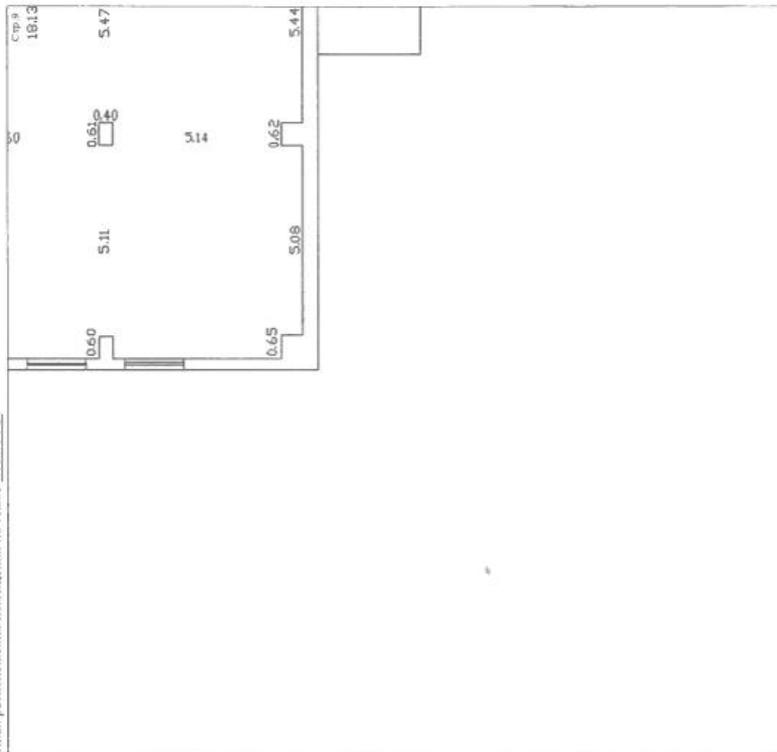
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50/79			
Кадастровый номер: 78:11:00060074:207			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2.



Масштаб 1:

всущий инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (имя, фамилия)
---	--------------------------------



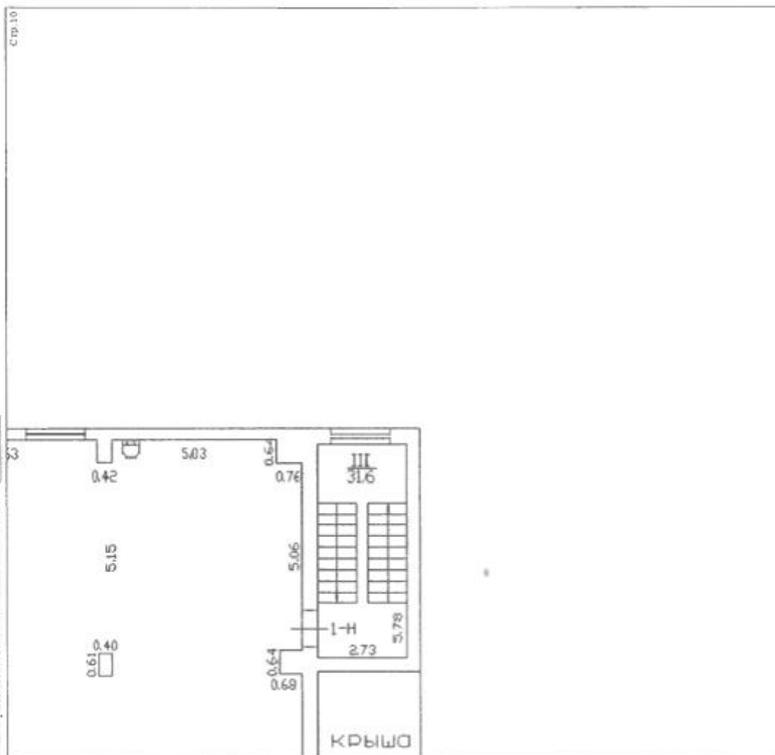
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	11	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50179			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:207			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2.



Масштаб 1:

вступий инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



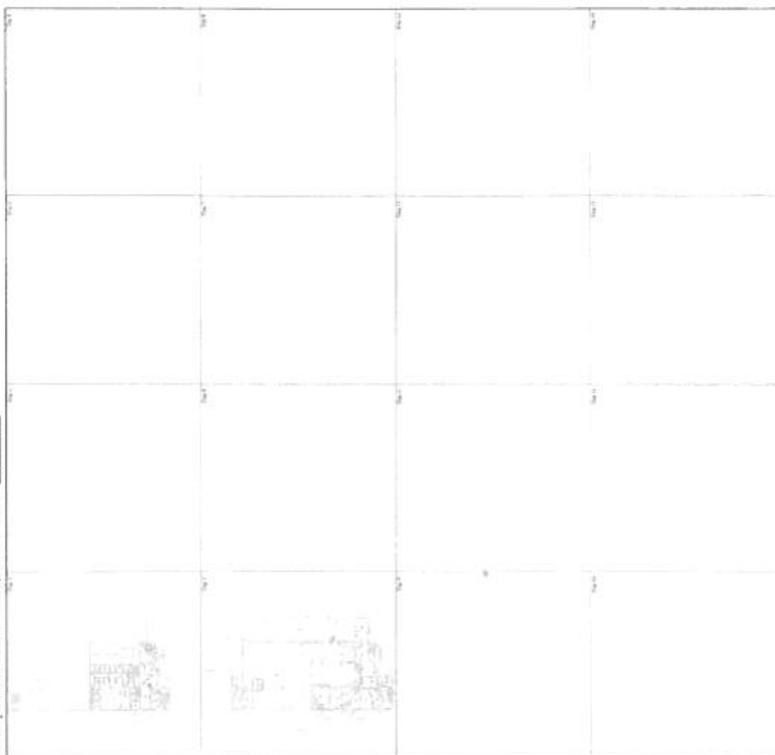
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50179			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:207			

План расположения помещения на этаже Этаж № 1.



Масштаб 1:

вступий инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



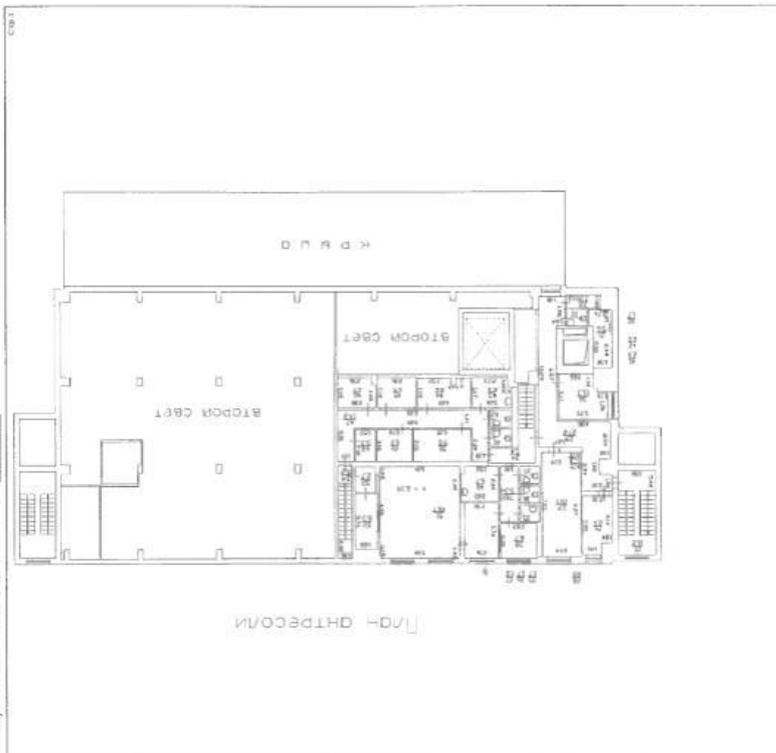
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78:201/15-501/79			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:207			

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

вступил инспектор
(полное наименование должности)

А. С. Шарова
(инициалы, фамилия)



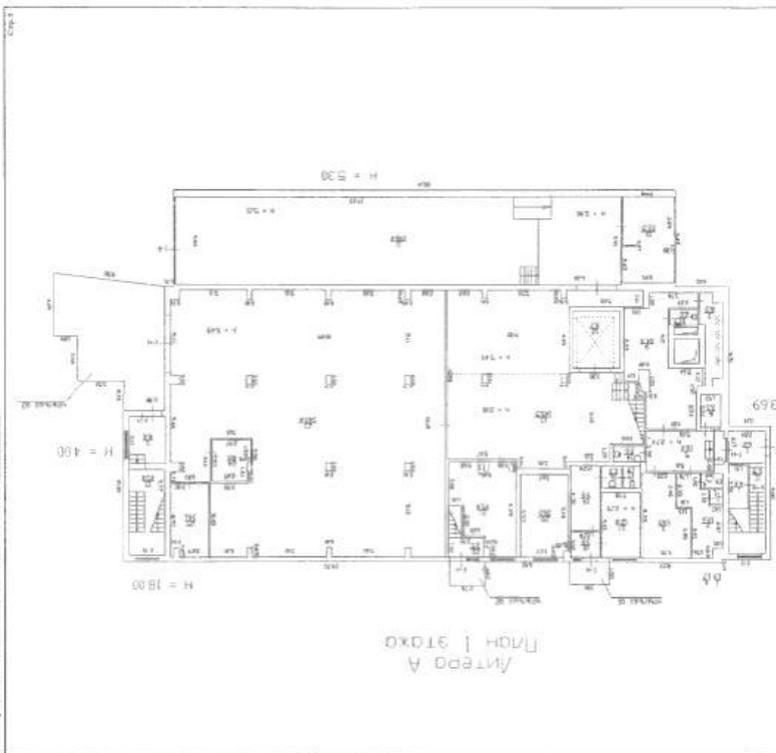
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78:201/15-501/79			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:207			

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

вступил инспектор
(полное наименование должности)

А. С. Шарова
(инициалы, фамилия)



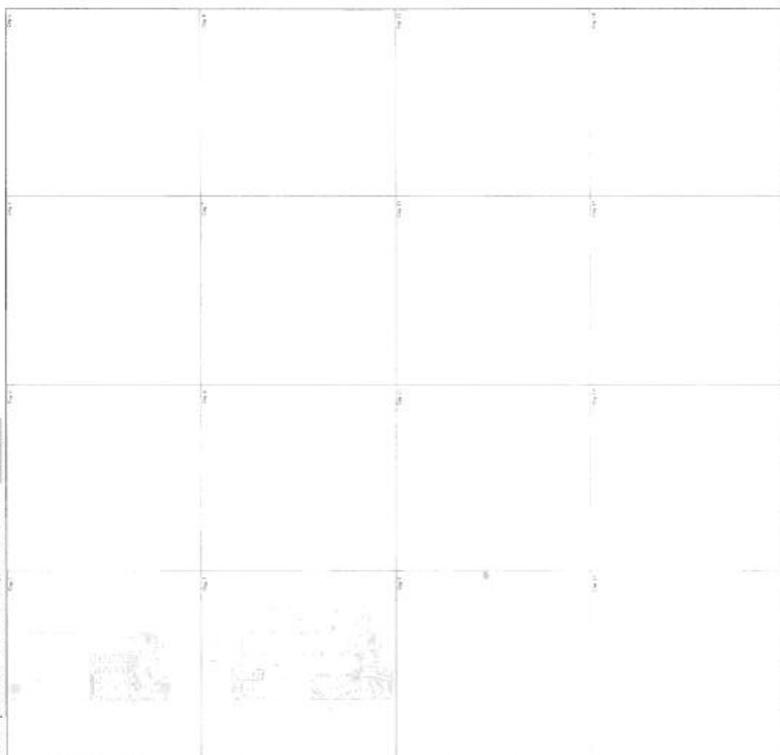
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист № 4	12	Всего листов: 15
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50552		
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2208		

План расположения помещения на этаже. Этаж № 1:



Масштаб 1:

исполнитель инженер	А. С. Шарова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу»

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист № 1	1	Всего листов: 15
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50552		
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2208		
Номер кадастрового квартала: 78:11:0006074		
Предыдущие номера: _____		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.09.2012		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 78:11:0006074:2197
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Мезонин-настройка
3	Площадь помещения: 107,1
4	Адрес (описание местоположения): Санкт-Петербург, пр-кт Исаковский, д. 27, корп. 2, литер А, пом. ЦПХ
5	Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения: (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: _____
8	Кадастровая стоимость (руб.): _____
9	Сведения о правах: _____
10	Особые отметки: _____
11	Сведения о вхождении в реестр объектов культурного наследия: _____
12	Сведения о кадастровых инженерах: _____
Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: _____
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости: _____
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении); Сведения об объекте недвижимости имеют статус: ранее, уточненные

исполнитель инженер	А. С. Шарова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



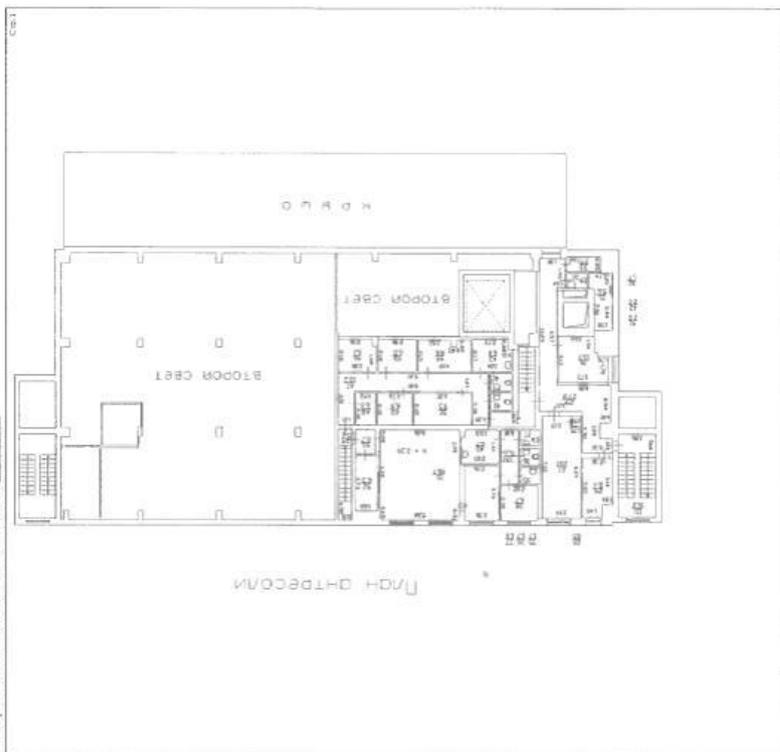
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	15
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50552			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2108			

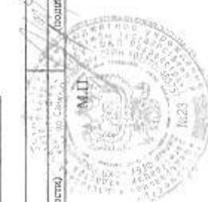
План расположения помещения на этаже "Этаж № 1":



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)

А. С. Шарова
(инициалы, фамилия)



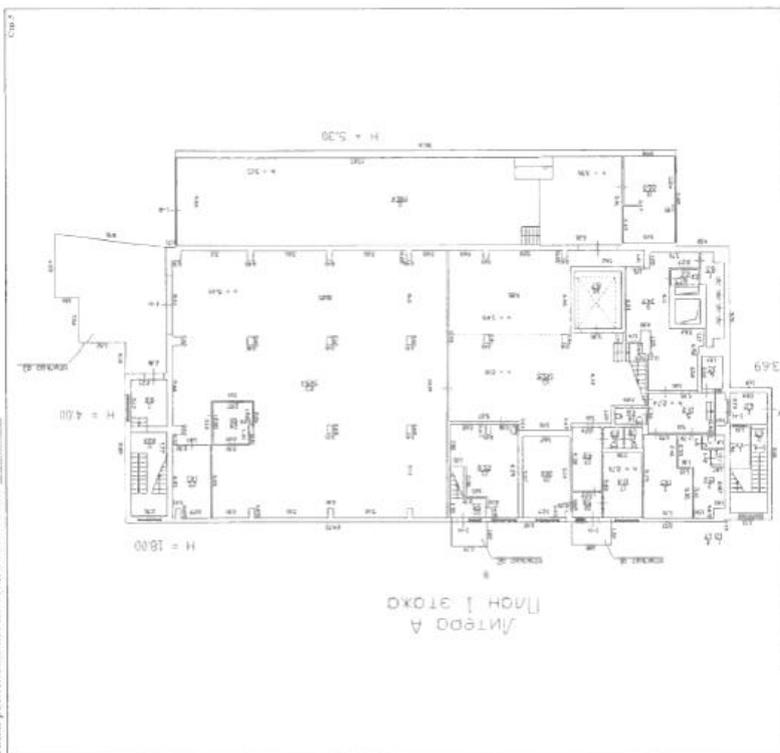
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов:	15
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50552			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2208			

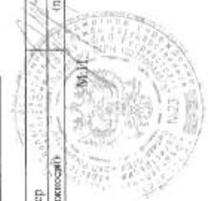
План расположения помещения на этаже "Этаж № 1":



Масштаб 1:

Ведущий инженер
(полное наименование должности)

А. С. Шарова
(инициалы, фамилия)



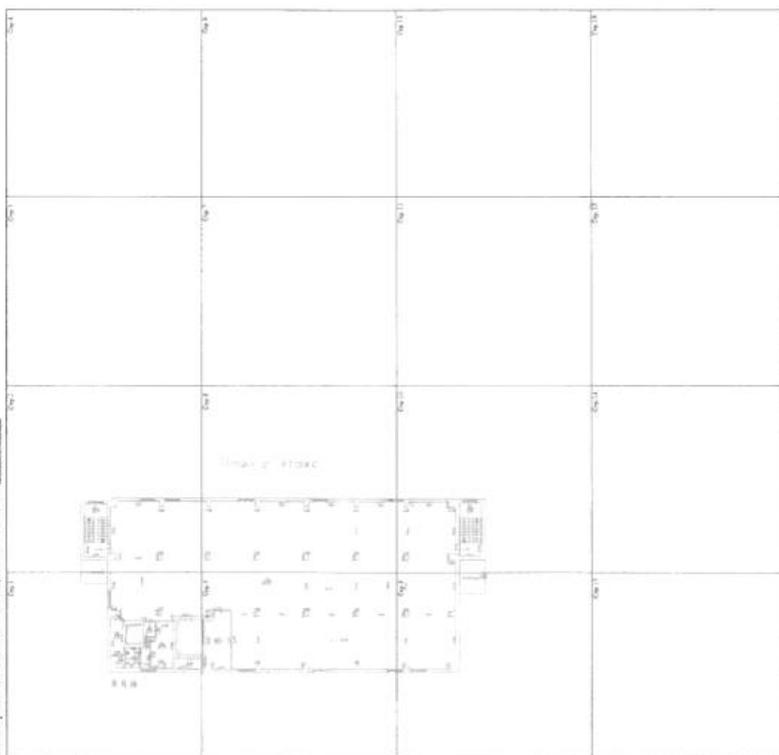
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	15
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50552			
Кадастровый номер: 78:11:006074:2208			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

ведущий инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



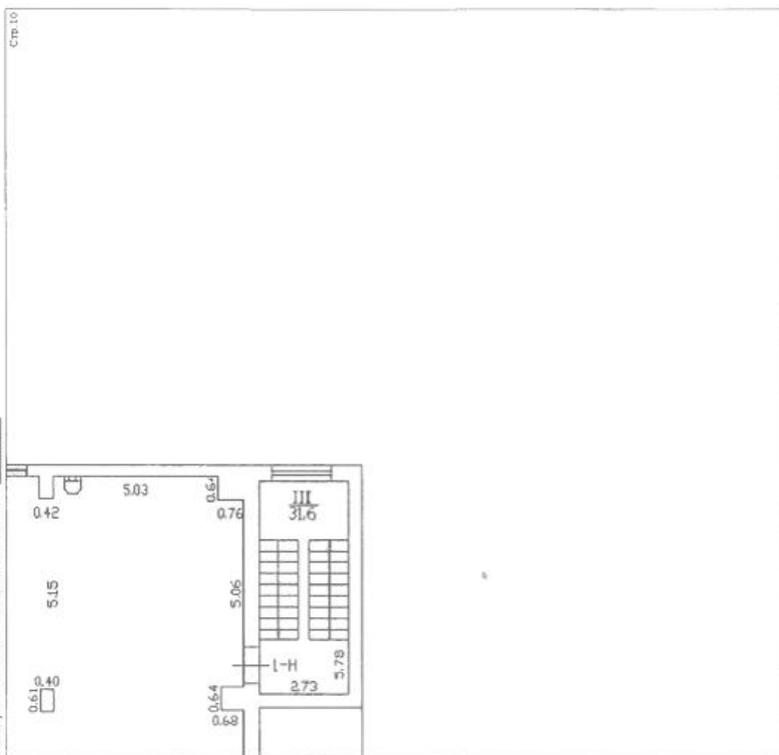
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

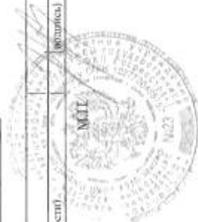
Лист №	11	Всего листов:	15
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50552			
Кадастровый номер: 78:11:006074:2208			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

ведущий инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



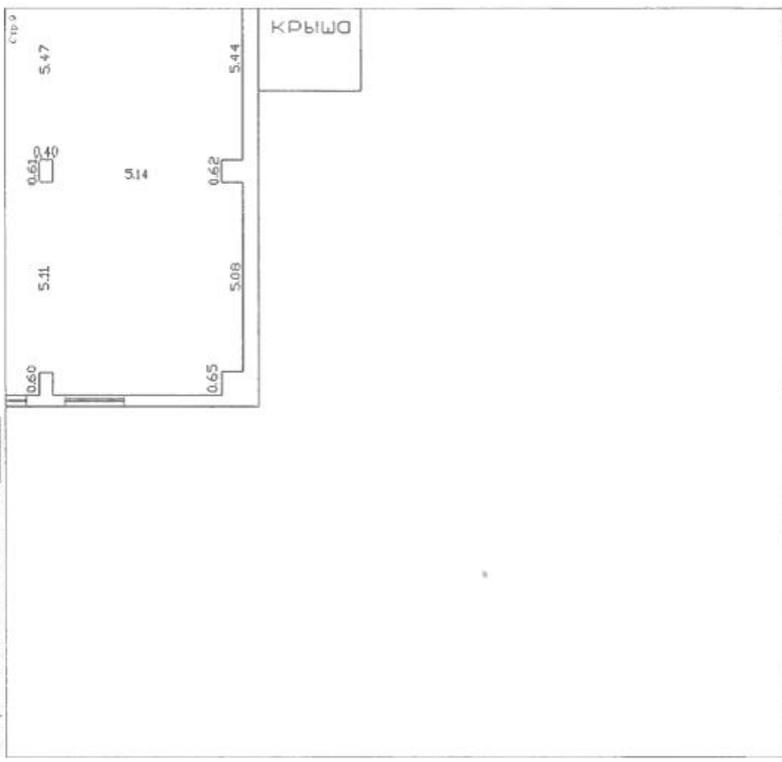
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	15
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50552			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2208			

План расположения помещения на этаже. Этаж № 2:



Масштаб 1:

Инженер	А. С. Шарова
ведущий инженер (полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	15
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50552			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2208			

План расположения помещения на этаже. Этаж № 2:



Масштаб 1:

Инженер	А. С. Шарова
ведущий инженер (полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



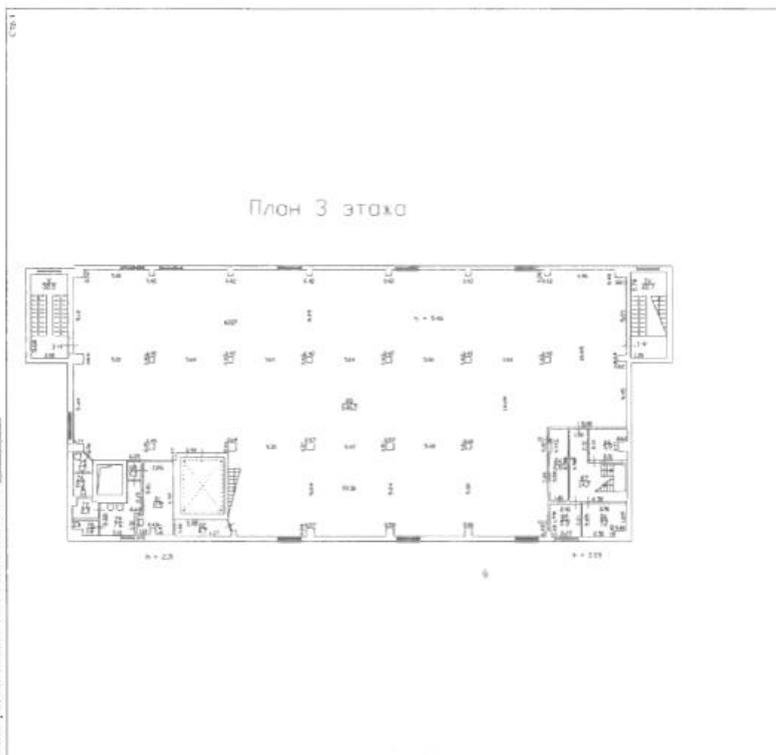
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

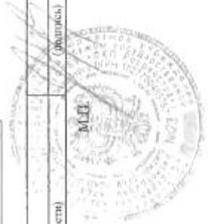
Лист №	3	Всего листов:	15
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50552			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2208			

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

Инженер	А. С. Шарова
(подпись)	(подпись, фамилия)



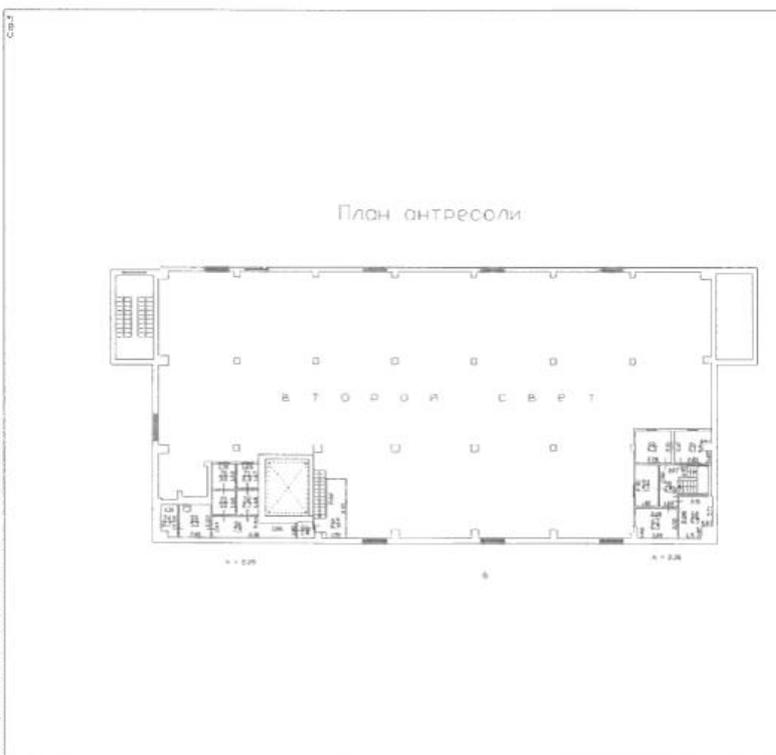
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

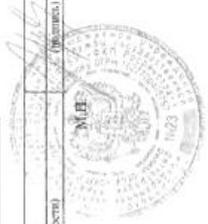
Лист №	4	Всего листов:	15
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50552			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2208			

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

Инженер	А. С. Шарова
(подпись)	(подпись, фамилия)



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование филиала кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	14
18 февраль 2015 г. № 78:201/15-50360			
Кадастровый номер:	78:11:0006074:2210		
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006074		
Предыдущие номера	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	20.09.2012		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:11:0006074:2197
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
3	Площадь помещения:	83,9
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, пр-кт Лискарский, д. 27, корп. 2, литера А, пом. 2/К
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	—
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	—

ведущий инженер
(полное наименование должности)

А. С. Шарова
(инициалы, фамилия)

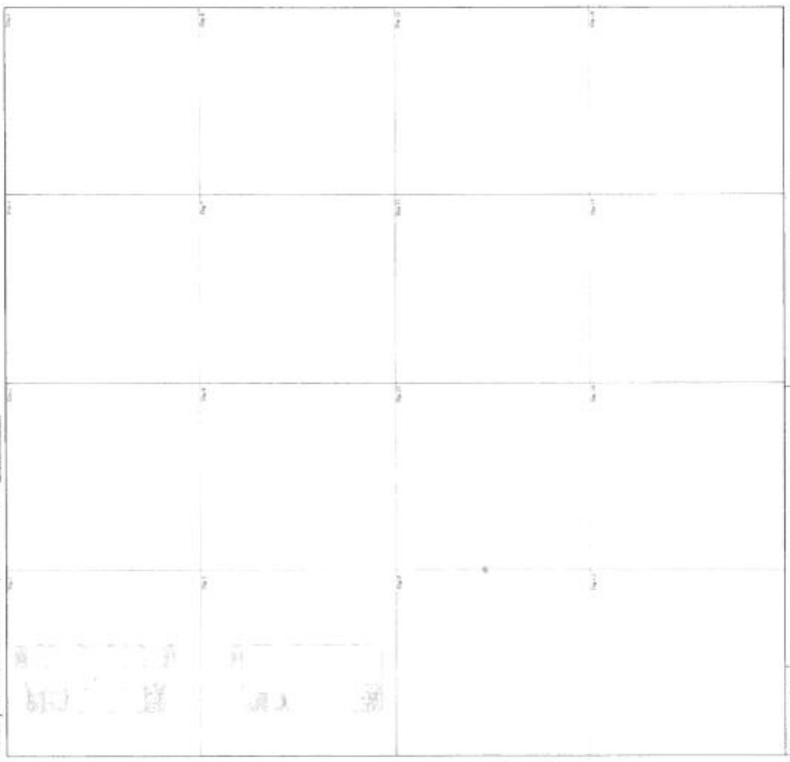


Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование филиала кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	14
18 февраль 2015 г. № 78:201/15-50360			
Кадастровый номер:	78:11:0006074:2210		

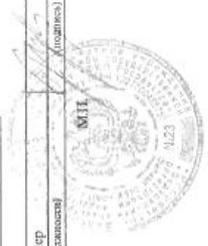
План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

ведущий инженер
(полное наименование должности)

А. С. Шарова
(инициалы, фамилия)



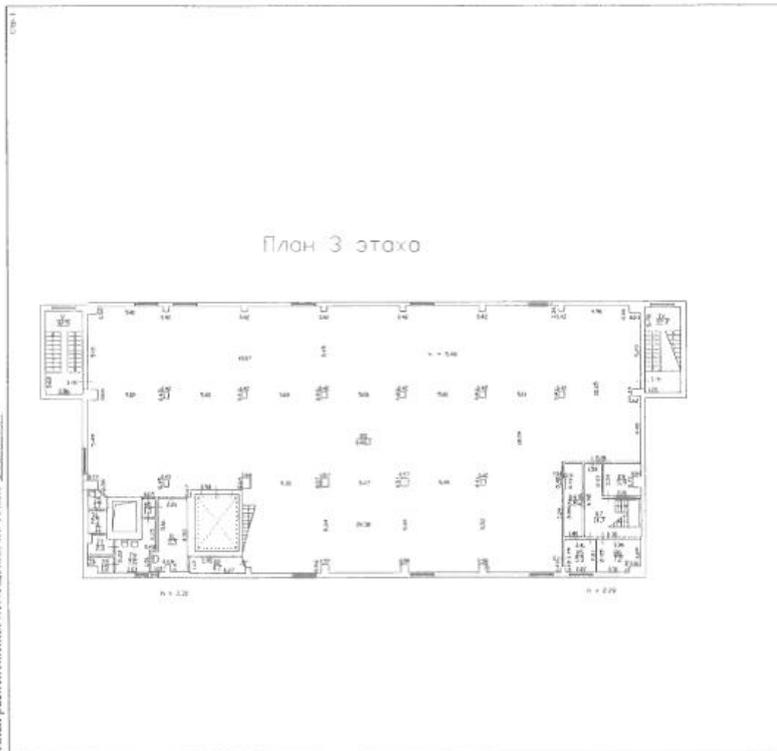
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78:201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:210			

План расположения помещения на этаже Этаж № 3.



Масштаб 1:

всудный инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



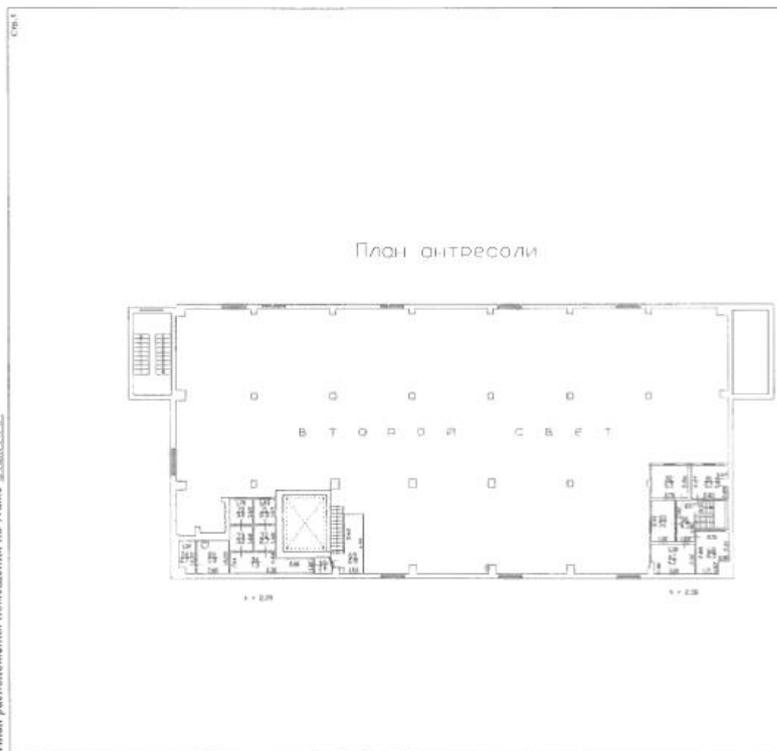
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78:201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:210			

План расположения помещения на этаже Этаж № 3.



Масштаб 1:

всудный инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



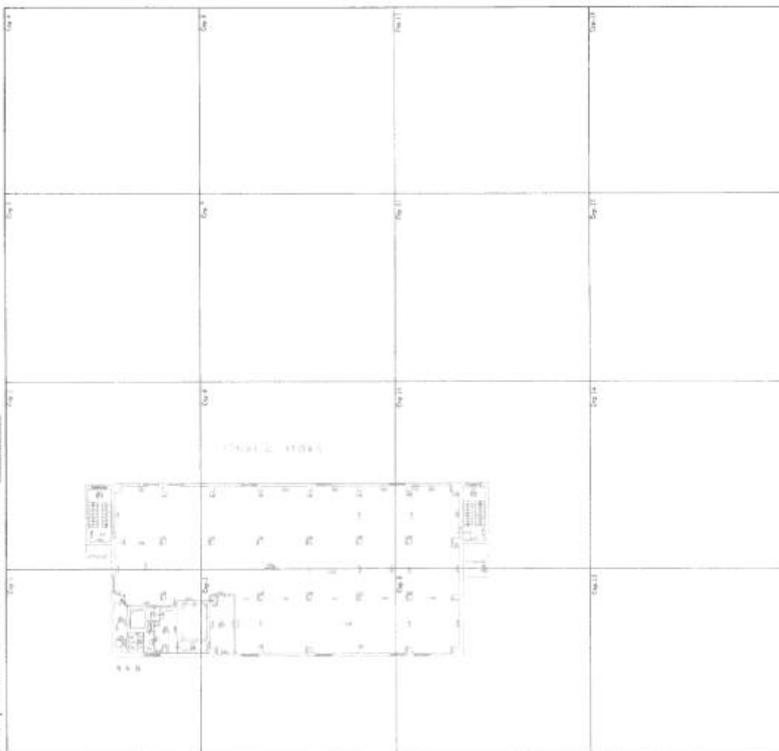
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

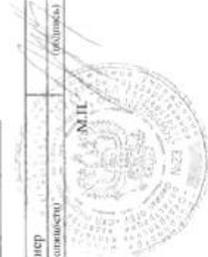
Лист №	5	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0096074:2210			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

Инженер	А. С. Шарова
(подпись, наименование должности)	(инициалы, фамилия)



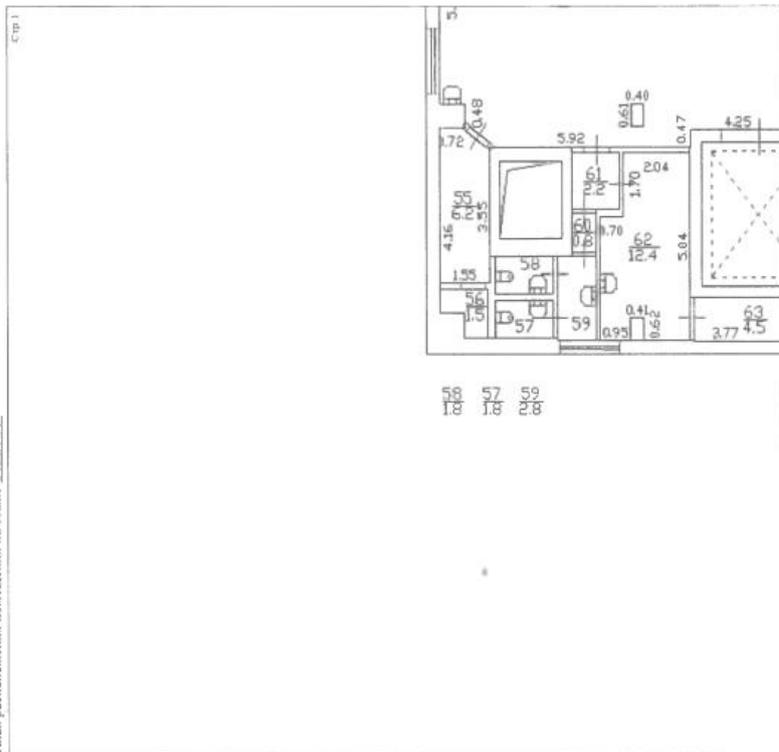
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0096074:2210			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:

Инженер	А. С. Шарова
(подпись, наименование должности)	(инициалы, фамилия)



КП.2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

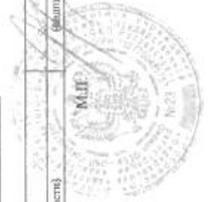
Лист №	9	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2210			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:
 3

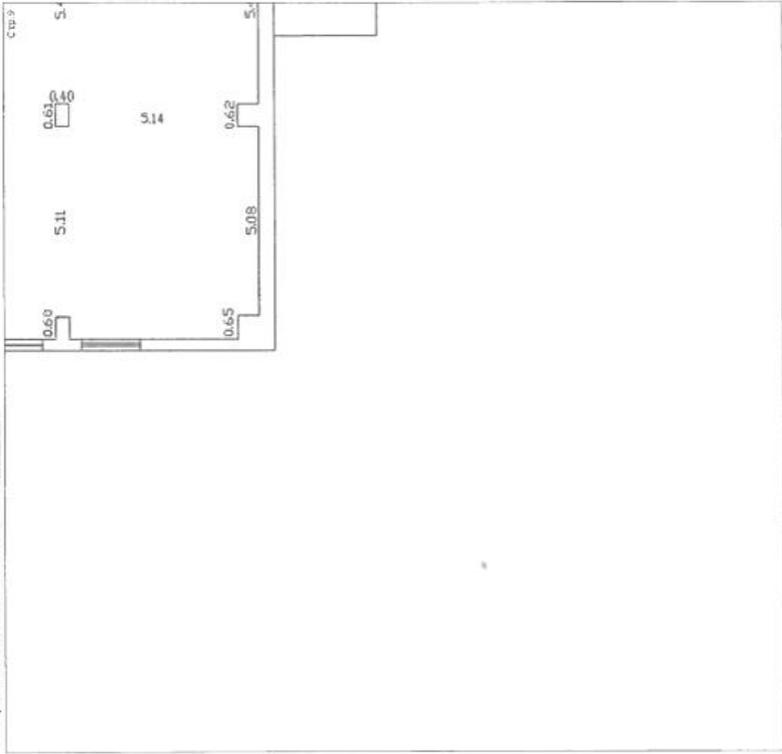
инженер
 (полное наименование должности)
 А. С. Шарова
 (инициалы, фамилия)



КП.2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2210			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



инженер
 (полное наименование должности)
 А. С. Шарова
 (инициалы, фамилия)



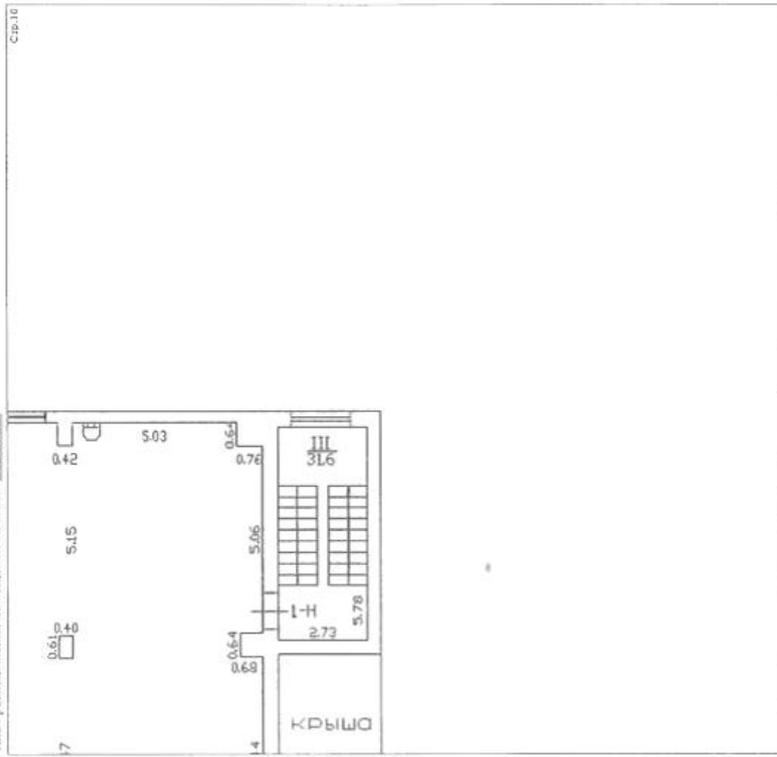
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

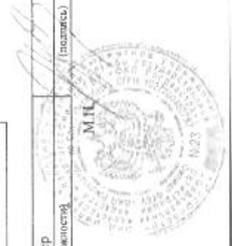
Лист №	11	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2210			

План расположения помещения на этаже -Этаж № 2:



Масштаб 1:

ведущий инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



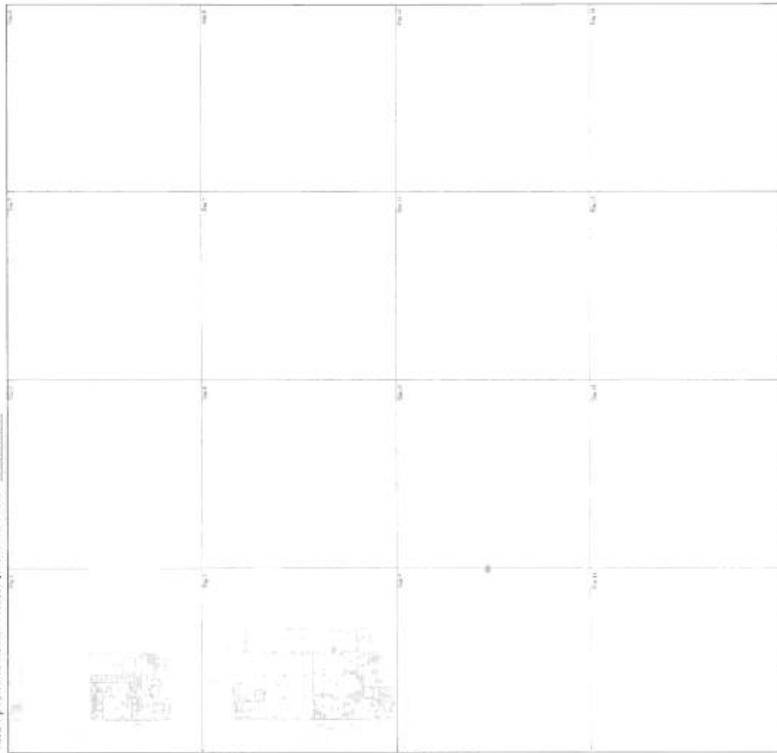
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

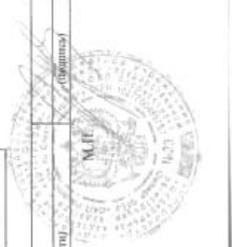
Лист №	12	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2210			

План расположения помещения на этаже -Этаж № 1:



Масштаб 1:

ведущий инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



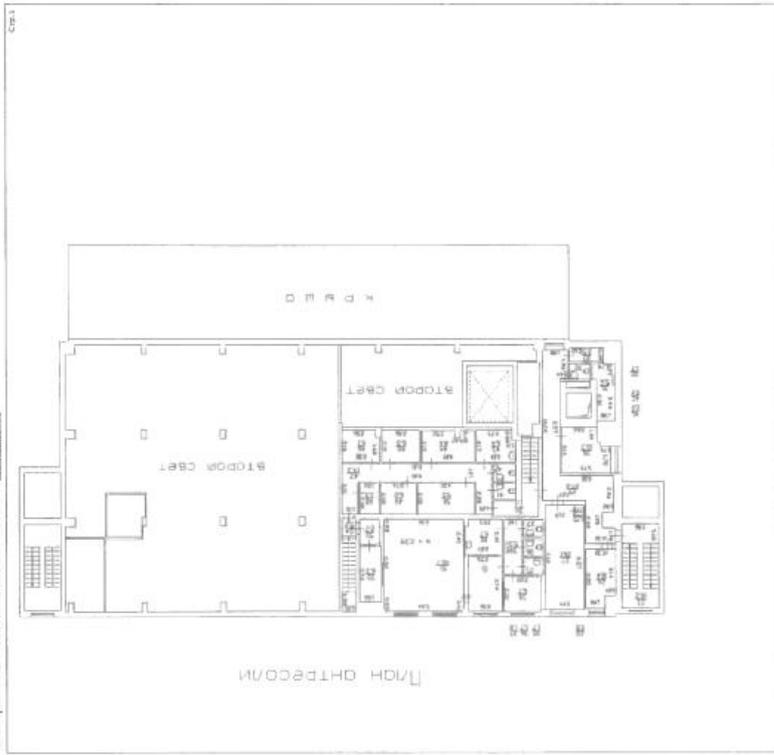
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78:201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2210			

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

ведущий инженер
(полное наименование должности)
А. С. Шарова
(инициалы, фамилия)

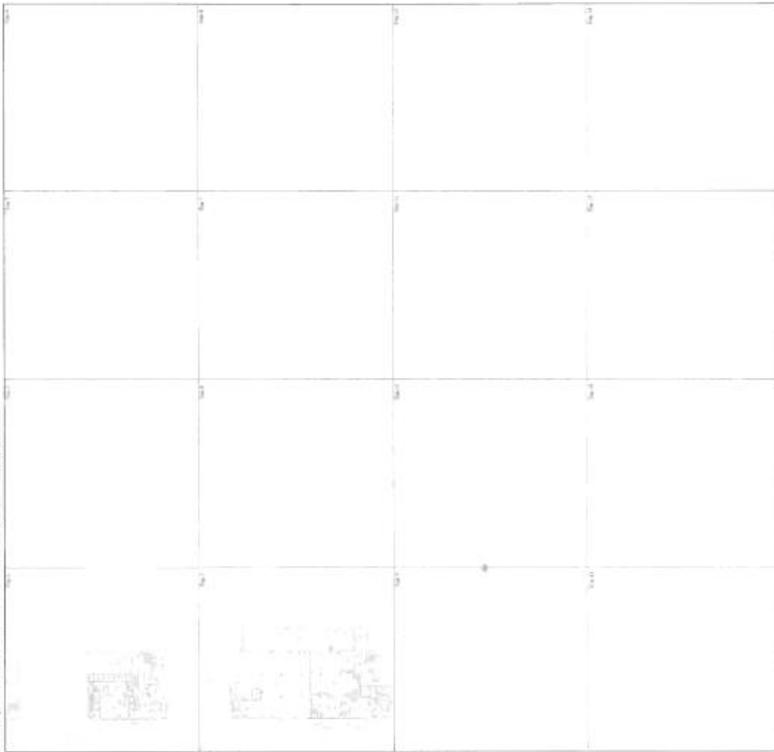
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78:201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0006074:2210			

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

ведущий инженер
(полное наименование должности)
А. С. Шарова
(инициалы, фамилия)

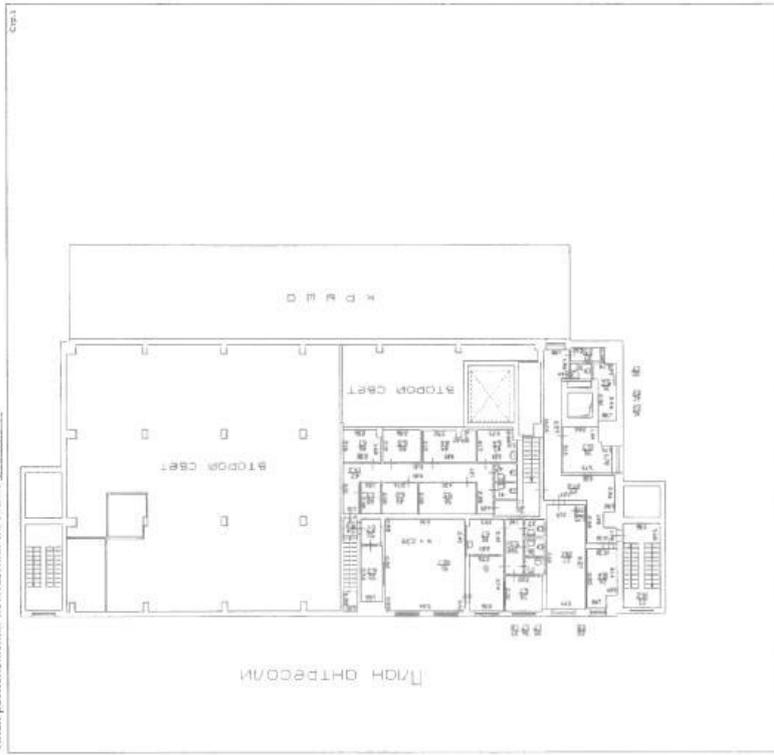
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0906074:2210			

План расположения помещения на этаже: Этаж № 1:



Масштаб 1:

ведущий инженер
(полное наименование должности):

А. С. Шарова
(именем, фамилией)



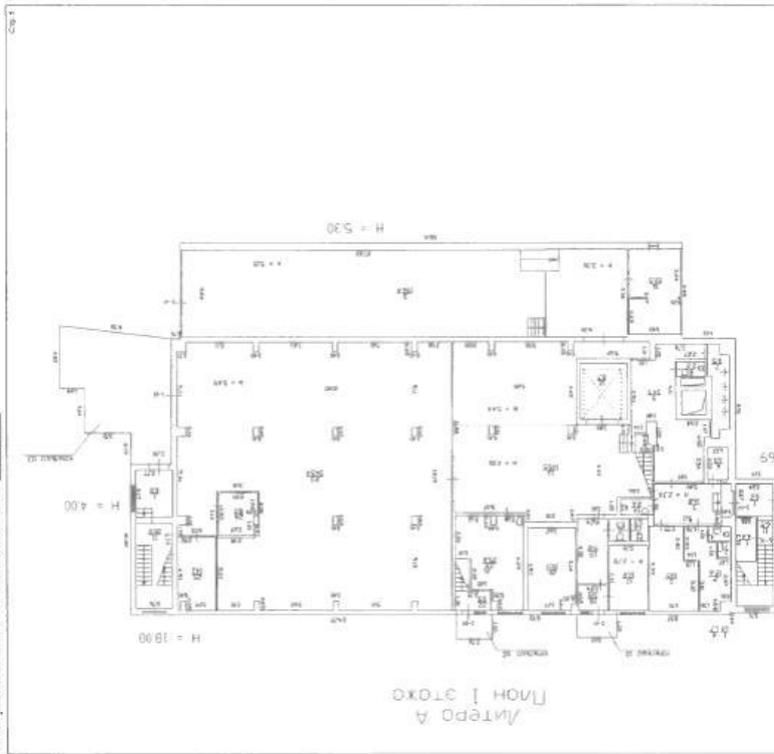
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	14	Всего листов:	14
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50360			
Кадастровый номер: 78:11:0906074:2210			

План расположения помещения на этаже: Этаж № 1:



Масштаб 1:

ведущий инженер
(полное наименование должности):

А. С. Шарова
(именем, фамилией)



КП.1
 филиал: федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №:	1	Всего листов:	2
Кадастровый номер:	78:11:0006074.212		
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006074		
Презумпция номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	20.09.2012		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:11:0006074.2197
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Мезонин-надстройка
3	Площадь помещения:	80,7
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, пр-кт Пискаревский, д. 27, корп. 2, литера А, пом. 4-Н
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1357231,34
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости:	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости:	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета:	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	—

ведущий инженер
 (полное наименование должности)
 А. С. Шарова
 (инициалы, фамилия)



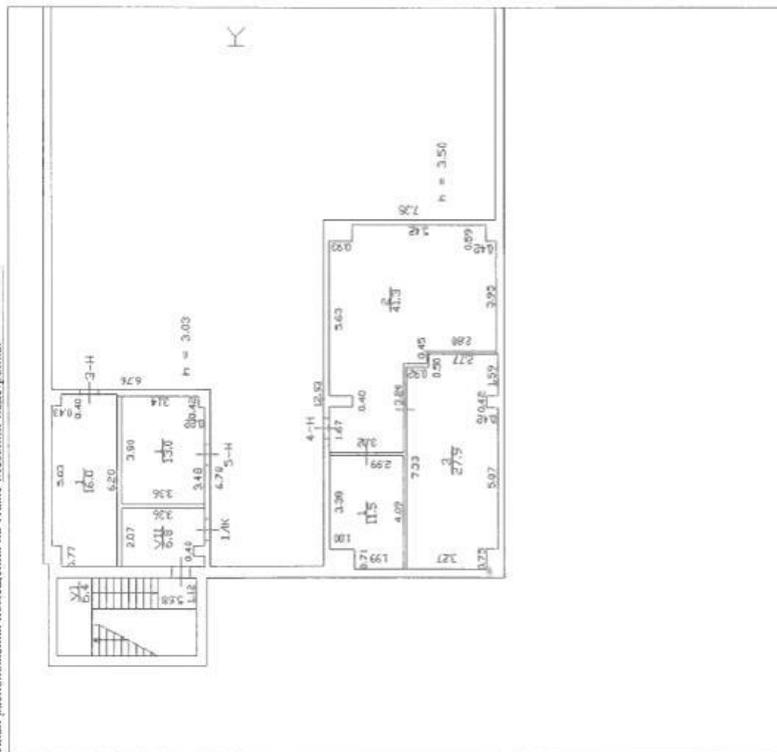
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

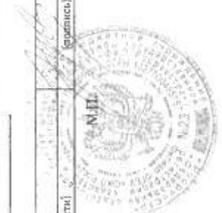
Лист №:	2	Всего листов:	2
Кадастровый номер:	78:11:0006074.212		

План расположения помещения на этаже Мезонин-надстройка:



Масштаб 1: 167

ведущий инженер
 (полное наименование должности)
 А. С. Шарова
 (инициалы, фамилия)



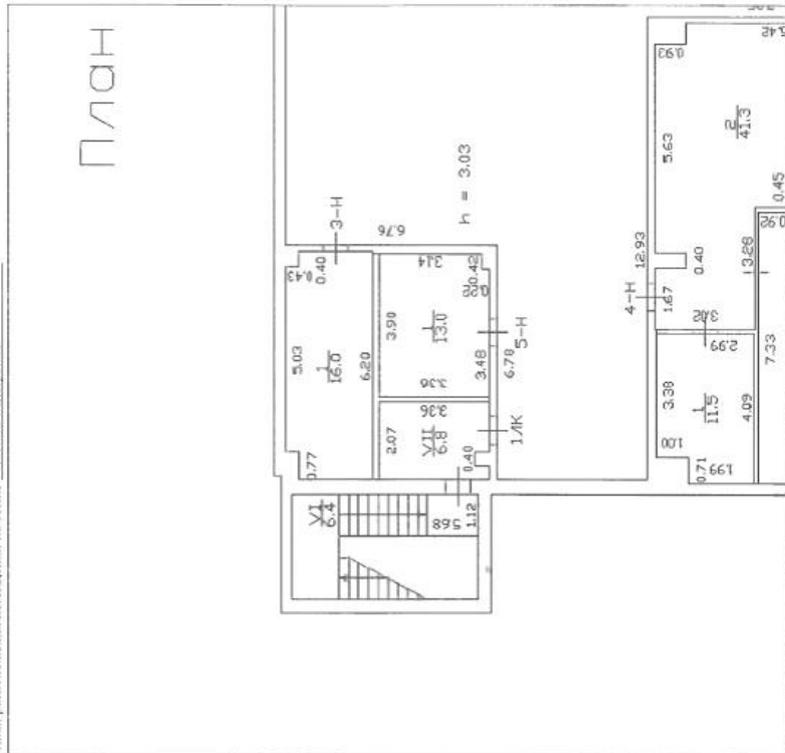
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50566			
Кадастровый номер:	78:11-0006074/2211		

План расположения помещения на этаже Мезонин-надстройка:



Масштаб 1: 125

ведущий инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральный кадастровый палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50566			
Кадастровый номер:	78:11-0006074/2211		
Номер кадастрового квартала:	78:11-0006074		
Предыдущие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	20.09.2012		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:11-0006074/2197
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Мезонин-надстройка
3	Площадь помещения:	16,0
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, пр-кт Пискаревский, д. 27, корт. 2, литера А, пом. 3-Н
5	Назначение:	Нежилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое) —
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	(комната, квартира) —
8	Кадастровая стоимость (руб.):	269095,68
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении). Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	—

ведущий инженер (полное наименование должности)	А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



Финанс федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа кадастрового учета)
КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50263			
Кадастровый номер:	78:11:0006074:2213		
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006074		
Предыдущие номера:	—		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	20.09.2012		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:11:0006074:2197
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Мезонин-надстройка
3	Площадь помещения:	13,0
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, пр-кт Пискаревский, д.27, корт 2, литера А, пом 5-1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	218640,24
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровый номер объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее уточненные	—

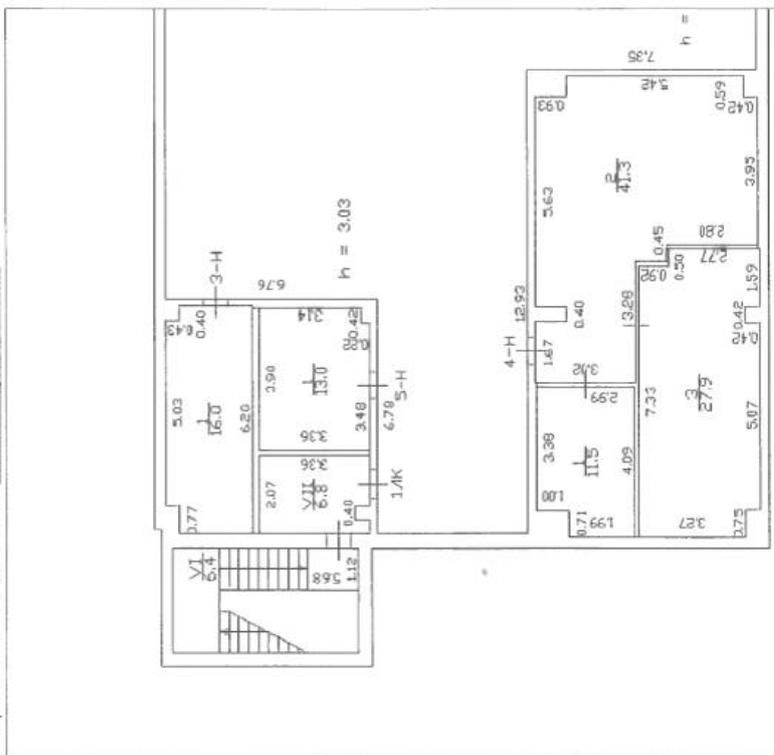
ведущий инженер
(полное наименование должности)
А. С. Шарова
(подпись, фамилия)



КП.2
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"18" февраля 2015 г. № 78/201/15-50263			
Кадастровый номер:	78:11:0006074:2213		

План расположения помещения на этаже Мезонин-надстройка:



Масштаб 1:123

ведущий инженер
(полное наименование должности)
А. С. Шарова
(подпись, фамилия)



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
«18» февраля 2015 г. № 78/201/15-50275			
Кадастровый номер:	78.11.0066074.2/214		
Номер кадастрового квартала:	78.11.0066074		
Предыдущие номера:			
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	20.09.2012		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78.11.0066074.2/197
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	4.4
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, пр-кт Цусаревский, д.27, корт. 2, литера А, пом 6-Н
5	Назначение:	Жилые (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	74001.31
9	Сведения о правах:	
10	Особые отметки:	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	
12	Сведения о кадастровых инженерах:	
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

всудший инженер
(полное наименование должности)

А. С. Шарова
(инициалы, фамилия)



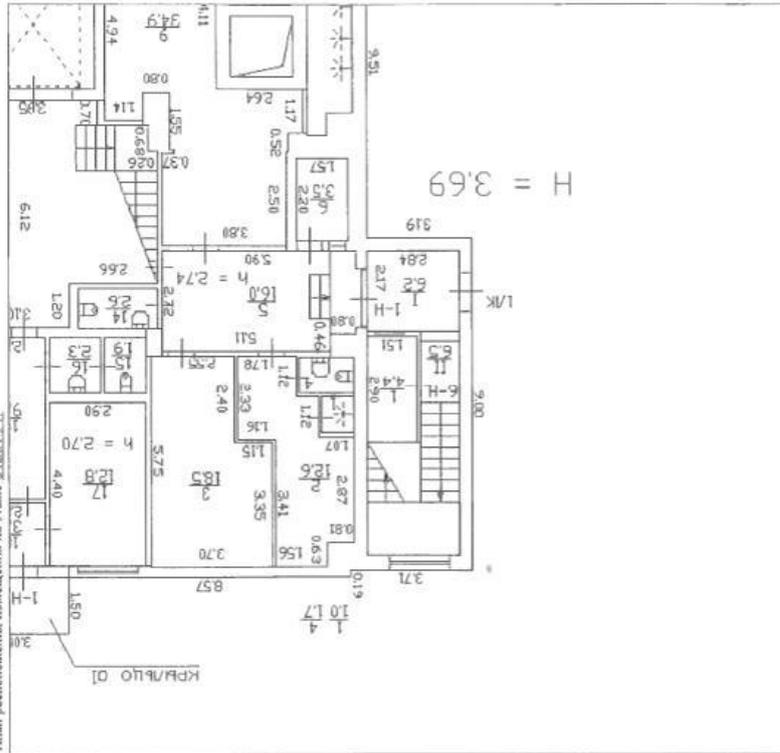
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
«18» февраля 2015 г. № 78/201/15-50275			
Кадастровый номер:	78.11.0066074.2/214		

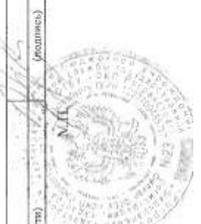
План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 116

всудший инженер
(полное наименование должности)

А. С. Шарова
(инициалы, фамилия)



2

3.5. Основная единица принимается равной стоимости в рублях 1 доллара США по курсу Центрального банка Российской Федерации на первый рабочий день квартала, за который производится оплата, если много не предусмотрено правовыми актами Администрации Санкт - Петербурга. Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю согласно п.3.4.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт - Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Объекта в соответствии с п.1.3. Договора) Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату за каждый квартал вперед, не позднее десятого числа первого месяца текущего квартала.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3.8. При неуплате Арендатором арендной платы в двенадцатидневный срок с момента окончания срока платежа, установленного в п.3.7., Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

3.9. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на р/с № 40101810200000010001, БИК 044030001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г.Санкт-Петербургу. Получатель: ИНН 7832000076, Управление Федерального казначейства Министерства финансов Российской Федерации по Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом, КПП 783401001), КБК 8301105012030000120

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщить Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охраняемых зон объектов, указанных в п.4.3.5. Договора.

4.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.

4.1.3. Не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и иных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.4. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

4.1.5. Немедленно вернуть идентичность предоставляемых Арендатором документов, указанных в п. 4.3.6. Договора, и возмещать ему подлинники платежных поручений (квитанций).

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.3. Договора.

4.3.2. Не препятствовать Сопредателям в использовании Участка.

4.3.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территориях.

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок, для осмотра Участка и проверки соблюдения договорных условий.

4.3.5. Совместно с Сопредателями выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских наземных и подземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.3.6. Своим решением и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемых Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

В случаях, когда арендная плата в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации, подлежит перечислению на счета органов федерального казначейства, Арендатор обязан в трехдневный срок с момента предъявления в банк поручения либо внесения денежных средств, представлять Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка, прилагаемой к сегодешним указанным платежным поручениям (квитанциям).

ДОГОВОР № 07/3Д-03775

аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора

Санкт - Петербург

21 апреля 2005г.

Комитет по управлению городским имуществом Администрации Санкт-Петербурга, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий в соответствии с Положением о Комитете в лице начальника управления (агентства) недвижимого имущества Красногвардейского района Лебедевой Г.Анны Михайловны, действующего на основании доверенности от 31.12.2004 № 8372-42 с одной стороны, и Общества с ограниченной ответственностью "Производственный комплекс", именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Левашова Даниела Шаликовича, действующего на основании Устава с другой стороны (далее Сторона), на основании Штатского о государственной регистрации права от 26.11.2003г. №78-01-271/2003-1311 заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды совместно с другими собственниками (пользователями) части здания, сооружения, имущества в дальнейшем Сопредателями, расположенного на этом земельном участке, (далее - Объект) земельный участок Зона 6, кадастровый номер № 78:6074:5, находящийся по адресу г.Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 25, литер В, площадью 3141 (три тысячи сто сорок один) кв. м., именуемый в дальнейшем "Участок".

Часть земельного участка составляет 2407 кв.м.

1.2. Сопредатели используют Участок на условиях настоящего Договора с момента заключения Соглашения о присоединении к Договору, если иное не предусмотрено Соглашением.

1.3. Участок предоставляется для использования под производство (кол - 6.2)

1.4. Участок используется совместно с Сопредателями Объекта, цели использования Участка Сопредатели определяют Соглашением о присоединении к Договору.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.5. Участок относится к категории земель "земли населенных мест".

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка, который является неотъемлемой частью договора.

2.2. На участке имеются:

- а) (здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)
- б) (природные и историко - культурные памятники)
- в) (природные и историко - культурные памятники)

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

3. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует по 25 ноября 2052г. и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 26 ноября 2003г..

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.2.

3.4. Величина квартальной арендной платы за Участок, выраженная в условиях соглашения как устанавливается пропорционально доле Арендатора в здании (сооружении), которая исчисляется как соотношение площади принадлежащих Арендатору на праве собственности помещений в здании (сооружении) к общей площади (сооружения), и составляет: 543.982 (пятьсот сорок три целые и девятьсот восемьдесят две тысячных) У.Е.

Стоимость аренды 1 кв.м в год составляет 0,904 (ноль целых и девятьсот четыре тысячных) У.Е.

4

7.3. В случае передачи Объекта в залог одновременно подлежит передаче в залог и права аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.4. Если Договор заключен на срок более чем пять лет, п. 4.3.8 Договора не применяются, при этом Арендатор в случае совершения действий, указанных в п. 4.3.8 Договора, обязан в десятидневный срок уведомить об этом Арендодателя.

7.5. Арендатор обязан благоустроить территорию, прилегающую к отведенному участку.

8. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на четырех листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;

- Общество с ограниченной ответственностью "Производственный комплекс" - 1 экз.;

- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 1 экз.;

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Несъемными частями Договора являются следующие приложения:

1. План земельного участка.
2. Копия справки расчета доли арендатора в здании.
3. Расчет арендной платы.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "Производственный комплекс",

зарегистрированное Регистрационной Палатой Санкт-Петербурга,

свидетельство о регистрации от 16.05.2002 г. № 183326

Основной государственный регистрационный номер 1027804201897

ИНН 7806126523

Юридический адрес: 195176, г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 25

Фактический адрес: 195176, г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 25

р/с № 40702810102010001120

к/с № 301018109000000000774

БИК: 044030774

в ФАКБ "ЮГРА" СПб ф.-л

Телефон: 3467340 89013001249Факс:

Арендодатель:

Красноярдское районное агентство Комитета по управлению городским имуществом

195027, Среднеохтинский пр., д.50

тел.:27-40-58 факс 227-40-58

Получатель платежа:

Управление Федерального казначейства Министерства финансов

Российской Федерации

по Санкт-Петербургу

(УФК МФ РФ по СПб)

ИНН 7832000076

Комитет по управлению городским имуществом,

КПП 783401001

р/с № 40101810200000010001 БИК: 044030001

3

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2, а также близлежащим участкам, ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договора залога, субаренды, внесения права на аренду Участка или его части в уставной капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на Объект.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей такие услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором п.п.3.4 и 3.7 Договора начисляется пеня в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанности представить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подписанной отметкой банка (п.п. 4.3.6 Договора) начисляется пеня в размере 7 У.Е. за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.5. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

5.6. Арендатор несет ответственность за неисполнение своих обязанностей, указанных в п.4.3. настоящего Договора только в случае, если при их осуществлении им не была проявлена должная осмотрительность и заботливость в отношении арендованного имущества.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается продленным на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения в Договор, оформляемые дополнительными соглашениями Сторон, кроме случаев, предусмотренного п.3.6. Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Арендатор вправе самостоятельно за свой счет или совместно с Соарендаторами осуществить закрепление границ Участка в натуре с последующим составлением плана Участка и обозначением на нем границ Участка поворотными точками, а также объектов и границ зон, перечисленных в пункте 4.3.5. Договора. После проведения этих работ Арендодатель производит перерасчет арендной платы в соответствии с уточненным размером площади Участка. Новые условия платежей оформляются дополнительным соглашением к Договору, в результате которого план Участка становится неотъемлемой частью Договора.

7.2. В случае перехода права собственности на Объект право пользования Участком, размер и порядок внесения арендной платы и другие условия Договора сохраняются и действуют для нового собственника с момента государственной регистрации его права собственности и до внесения изменений в Договор в установленном порядке.

При переходе права собственности на часть Объекта, условия Договора также сохраняют свое значение для нового собственника, а размер арендной платы рассчитывается пропорционально части Объекта, переданной новому собственнику.



ООО "Производственный комплекс"
195176 г. Санкт-Петербург,
Пискаревский пр. дом 25

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Красногвардейский районный отдел

Среднеулицы пр. 52/11, ком. 422,
Санкт-Петербург, 195027
Телефон: 222-01-53, факс: (812) 222-01-53
E-mail: kuzmep@kuzmep.ru, kuzmep@kuzmep.ru
ОКПО: 59060897 ОКОНУ: 23240 ОКРМ: 1077843006431
ИНН/КПП: 782/493504/782501001

№ 25.03.05 № 11/547 от

СПРАВКА
о размере доли земельного участка

1. Справка составлена на земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр. дом 25, лит. В

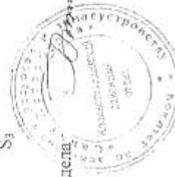
- Кадастровый номер: 78:6074:5:1
2. На основании запроса: ООО "Производственный комплекс" от 24.03.2005г. 3141,00 кв. м
3. Площадь земельного участка (S₁): 2500,00 кв. м
Общая площадь помещений, находящихся в пользовании (S₂): 3261,70 кв. м
Общая площадь здания (строения, сооружения) (S₃):
4. Расчет доли земельного участка:

$$S_{\text{доли}} = \frac{2407}{3141}$$

где, S_{доли} и S₁ с округлением до 1 кв. м.
S_{доли} – доля земельного участка в кв.м, рассчитанная по формуле:

$$S_{\text{доли}} = S_1 \times \frac{S_2}{S_3}$$

Начальник районного отдела Пахомова И. Ю.



КОПИЯ

Филиал ГУП «ГИИОН» ПИБ Красногвардейского района
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 27, корпус 2, литера А

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь, подзий балконов, веранд, террас с коэффициентом кв. м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	душевая	1,0		2,70	
		2	гардеробная	12,6		2,70	
		3	склад	18,5		2,70	склад МТО
		4	совмещенный санузел	1,7		2,70	
		5	вешаловая	16,0		2,74	
		6	касса	3,5		2,74	
		7	душевая	8,5		2,74	
		8	совмещенный санузел	2,2		2,74	
		9	гардеробная	34,9		2,74	
		10	мастерская	22,5		3,96	
		11	склад	198,4		5,15	рампа холодного склада
		12	лифт грузовой	8,7		5,49	
		13	склад	145,5		5,49	склад упаковочных материалов
		14	совмещенный санузел	2,6		2,74	
		15	туалет	1,9		2,70	
		16	умывальная	2,3		3,00	
		17	офис	12,8		2,70	
		18	коридор	3,8		2,70	
		19	гардеробная	9,8		2,70	
		20	офис	20,0		2,70	
		21	мастерская	25,8		2,70	слесарная мастерская
		22	лестница	3,3		2,70	
		23	склад	349,4		5,49	склад готовой продукции
		24	мастерская	8,0		2,90	
		25	электронитговая	14,1		2,90	
		26	офис	8,4		2,39	
		27	прямая	20,1		2,39	переговорная
		28	шкаф	0,5		2,39	
		29	коридор	27,8		2,39	
		30	офис	10,3		2,39	
		31	кладовая	5,6		2,39	кладовая уборочного инвентаря
		32	совмещенный санузел	1,7		2,39	
		33	коридор	2,5		2,39	
		34	коридор	3,4		2,39	
		35	кладовая	1,7		2,39	кладовая уборочного инвентаря
		36	совмещенный санузел	1,7		2,39	
		37	совмещенный санузел	1,8		2,39	
		38	офис	6,7		2,39	
		39	коридор	5,3		2,39	

антре соль	40	хозяйственное помещение	6.7	2.39	хозяйственная кладовая
антре соль	41	совмещенный санузел	2.0	2.39	
антре соль	42	совмещенный санузел	2.0	2.39	
антре соль	43	кухня	6.4	2.39	комната приема пищи
антре соль	44	кладовая	8.6	2.39	кладовая инвентаря
антре соль	45	кладовая	6.5	2.39	кладовая инвентаря
антре соль	46	кладовая	6.1	2.39	кладовая грязного белья
антре соль	47	коридор	19.3	2.39	
антре соль	48	кладовая	3.3	2.39	кладовая чистого белья
антре соль	49	хозяйственное помещение	6.0	2.39	хозяйственная кладовая
антре соль	50	хозяйственное помещение	9.5	2.39	хозяйственная кладовая
антре соль	51	офис	48.7	2.39	
антре соль	52	кабинет	6.3	2.39	
антре соль	53	коридор	2.7	2.39	
антре соль	54	лестница	5.2	2.39	
2	55	бойлерная	6.2	5.45	
	56	подсобное помещение	1.5	5.45	
	57	совмещенный санузел	1.8	5.45	
	58	совмещенный санузел	1.8	5.45	
	59	умывальная	2.8	5.45	
	60	коридор	0.8	5.45	
	61	тамбур	2.2	5.45	
	62	комната отдыха	12.4	5.45	комната приема пищи
	63	подсобное помещение	4.5	5.45	
	64	венткамера	18.2	5.45	компрессорная
	65	цех	669.2	5.45	цех производства и фасовки сахара-рафинада
3 (антре соль)	66	коридор	1.4	2.31	
антре соль	67	хозяйственное помещение	6.5	2.38	хозяйственная кладовая
антре соль	68	кладовая	6.5	2.38	кладовая запчастей
антре соль	69	площадка	6.9	2.31	
антре соль	70	серверная	3.0	2.31	
антре соль	71	аппаратная	2.8	2.31	
антре соль	72	аппаратная	2.7	2.31	
антре соль	73	серверная	3.0	2.31	
антре соль	74	серверная	2.7	2.31	
	75	умывальная	1.7	2.31	
	76	туалет	2.3	2.31	
	77	кладовая	2.3	2.31	
	78	туалет	1.8	2.31	
	79	умывальная	7.6	2.31	
	80	коридор	1.3	2.31	комната приема пищи
	81	комната отдыха	11.5	2.31	кладовая уборочного
	82	кладовая	4.7	2.31	

Страница 2 из 5

инвентаря	5.46	цех производства и фасовки сахара-рафинада
хозяйственная кладовая	2.29	хозяйственная кладовая
кабинет туалета	2.29	кабинет туалета
кладовая инструментов	2.39	кладовая инструментов
кладовая запчастей	2.29	кладовая запчастей
комната приема пищи	2.31	комната приема пищи
коридор	2.38	
кладовая	2.38	кладовая хранения люминисцентных ламп
хозяйственное помещение	2.38	хозяйственная кладовая
кладовая	2.38	кладовая уборочного инвентаря
коридор	2.31	
Итого по помещению 1-Н:	2676.1	
1 тамбур	11.5	
2 коридор	10.1	
3 коридор	10.7	
4 кабинет	22.0	пулуп управления
5 кабинет	6.0	
6 коридор	8.0	
7 комната	18.6	комната связи
8 склад	14.0	
9 склад	9.2	
10 склад	7.5	
11 тамбур	6.7	
12 умывальная	6.4	
13 душевая	14.0	
14 душевая	18.4	
15 умывальная	6.4	
16 венткамера	15.0	
17 венткамера	2.5	
18 венткамера	2.1	
19 лестница	21.9	
20 тамбур	2.5	
21 машинное отделение	3.7	
22 электролитовая	4.3	
23 венткамера	2.1	
24 кабинет	15.5	
25 кабинет	9.0	2.89
26 коридор	6.4	
27 тамбур	2.4	
28 коридор	22.5	
29 венткамера	2.8	
30 венткамера	23.1	
31 венткамера	1.8	
32 коридор	454.6	
Итого по помещению 2-Н:	761.7	
1 техническое помещение	16.0	3.03
Итого по помещению 3-Н:	16.0	
1 венткамера	11.5	3.50
Итого по помещению 4-Н:	41.3	
2 машинное отделение	41.3	3.50
машиное помещение лифта		

Страница 3 из 5

	3	венткамера	27.9	3.50	
		Итого по помещению 4-Н:	80.7		
мезо-ни-ни-надет-ройк	5-Н	техническое помещение	13.0	3.03	
		Итого по помещению 5-Н:	13.0		
	6-Н	комната охраны	4.4	2.70	
		Итого по помещению 6-Н:	4.4		
		Итого по всем помещениям:	3551.9		

Лестницы

Этаж	№ помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м.	Высота, м.	Примечание
1	1.ЛК	I тамбур	6.2		3.34	
		II лестница	6.5		3.34	
2		III лестница	16.2		3.34	
		IV лестница	32.5		5.45	
		V лестница	32.5		5.46	
		VI лестница	6.4		3.03	
мезо-ни-ни-надет-ройк						
	VII	тамбур	6.8		3.03	
		Итого по помещению 1.ЛК:	107.1			
1	2.ЛК	I тамбур	8.8		3.34	
		II лестница	20.8		3.34	
		III лестница	31.6		2.39	
2 (интр-есоль)						
3	IV	лестница	22.7		5.46	
		Итого по помещению 2.ЛК:	83.9			
		Итого по лестницам:	191.0			

Дополнительные сведения: Сведения о здании по архивным данным от 14.03.2012 года.

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 3742.9

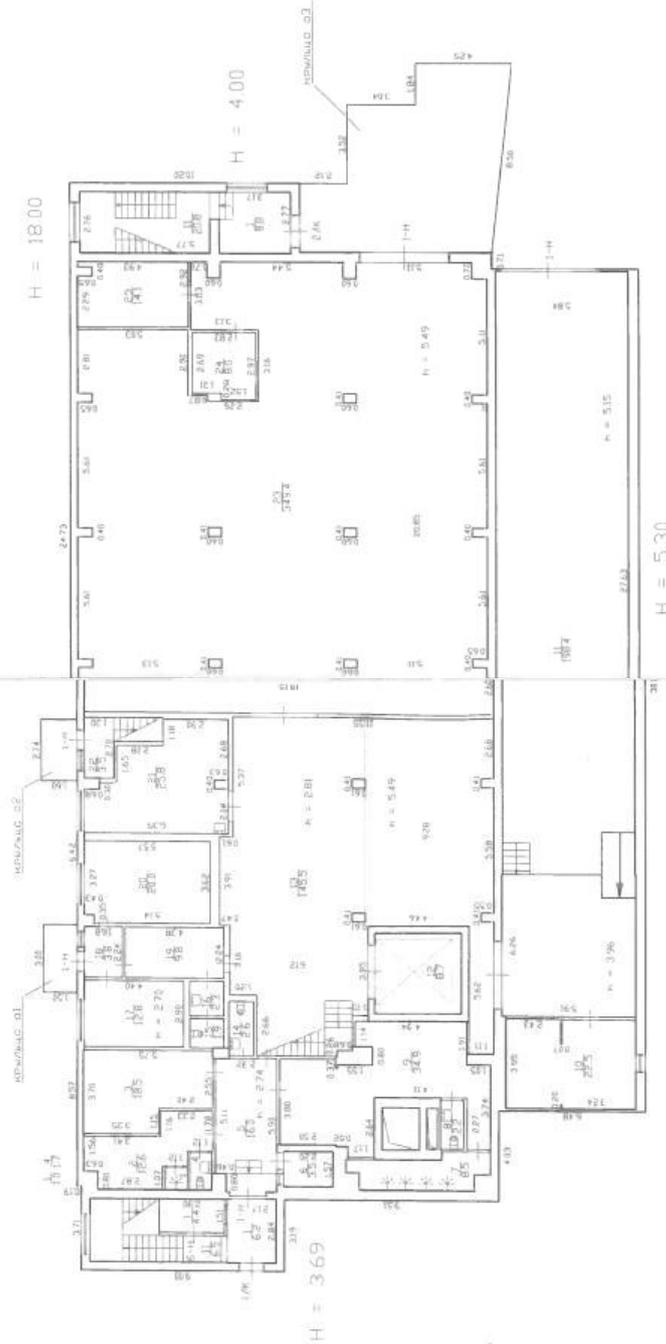
Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0
необорудованная площадь, кв. м: 0.0

ОПЕРАТИВНЫЙ

КОПИЯ

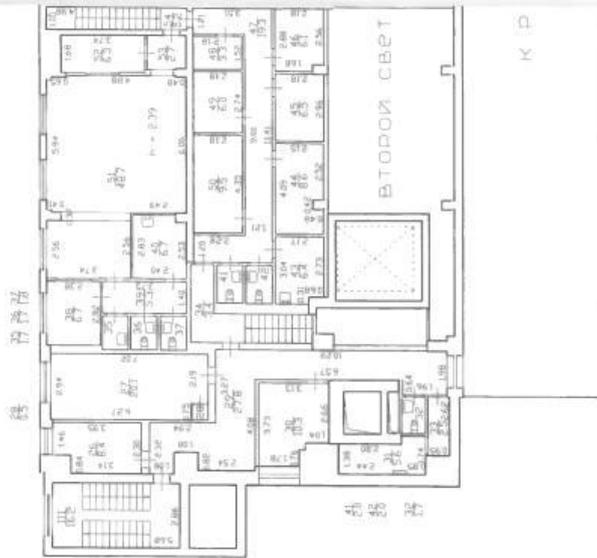
Литера А
План 1 этажа



Филиал ГУП «ГуИОН» – проектно-инвентаризационное бюро Красноярского района		И-№.Н 16/01-2639
Лист N 1	Позданий план дома 27, корпус 2 Литера А	Масштаб 1:200
Дата 29.03.2012	Исполнитель Логачев А.Н.	Подпись <i>[Signature]</i>
29.03.2012	Проверил Рябовителъ г.А.	Логачев А.Н.
29.03.2012	Начальник филиала Лычиченко Е.Н.	Лычиченко Е.Н.

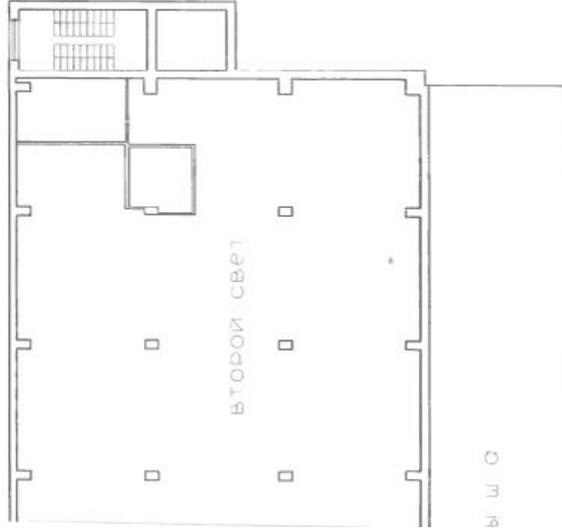
ОПЕРАТИВНЫЙ

План с тресоли



ВТОРОЙ СВЕТ

К Р
В Ш С



Филиал ГУП "Гидрон" – проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района		Ив.№.N 36/01-2639
Лист N 2	Постоянный план дома 27, корпус 2 по Пискаревскому проспекту Литера А	Масштаб 1:200
Дата 29.03.2012	Должность Исполнитель	Ф.И.О. Логозов А.Н.
29.03.2012	Автор Рисовальщик	Логозов А.Н. Логозов А.Н.
29.03.2012	Проверил Начальник филиала	Логозов А.Н. Логаненко Е.Н.

ОПЕРАТИВНЫЙ

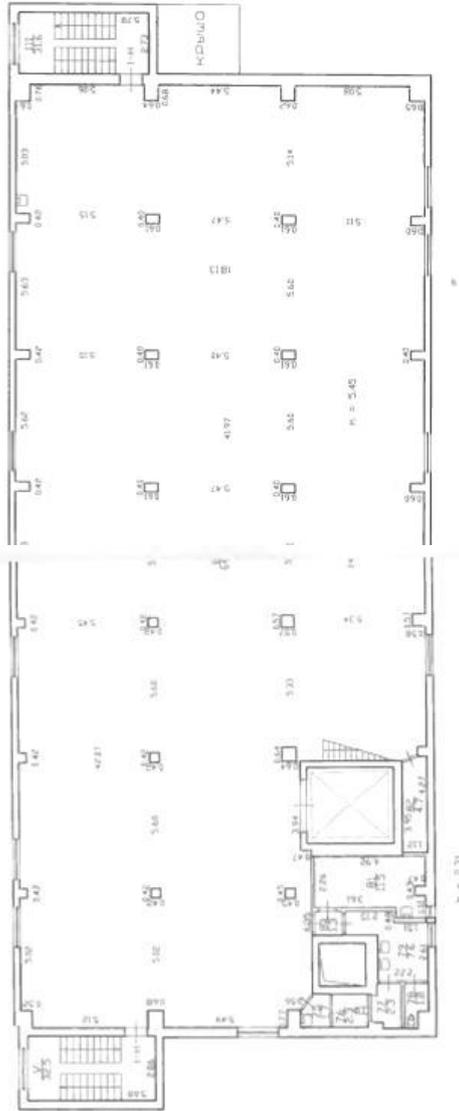
План 2 тресоли



Филиал ГУП "ГУИОН" – проектно-инвентаризационное бюро Краснодарского района		Инд.№ 36/01-2639
Лист № 2	Постоянный план дома 27, корпус 2 по Пискаревскому проспекту Литера А	Масштаб 1:200
Дата 29.03.2012	Должность Исполнитель	Ф.И.О. Догошев А.Н.
29.03.2012	Руководитель группы Лавренко	Подпись <i>Догошев А.Н.</i>
29.03.2012	Начальник филиала Кузьменко Е.Н.	Подпись <i>Кузьменко Е.Н.</i>

ОПЕРАТИВНЫЙ

План 3 этажа



Филиал ГУП "ЦИОН" – проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района		Инв. N 66/01-2639
Лист N 3	Позащитный план дома 27, корпус 2 по Пискаревскому проспекту Литера А	Масштаб 1:200
Дата 29.03.2012	Должность Исполнитель Ржаворитов голты	Ф.И.О. Логачев А.Н. Пок С.А.
29.03.2012	Проверил Нашальник филиала Львовченко Е.Н.	Подпись <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>

ОПЕРАТИВНЫЙ

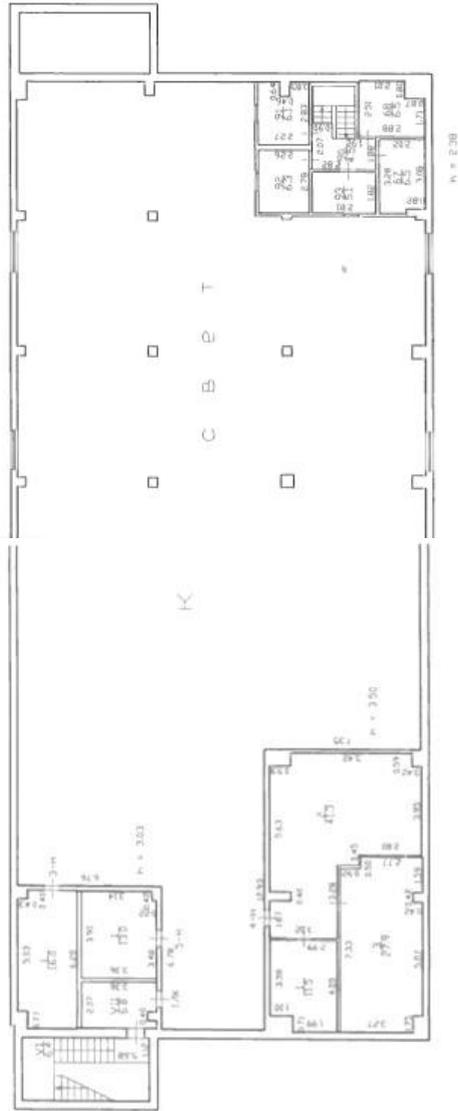
ПЛАН АИИ ТОВА



Филиал ГУП "Гидрон" – проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района		Инь. N 16/01-2639
Лист N 4	Позащитный план дома 27, корпус 2 по Пискаревскому проспекту Литера А	Масштаб 1:200
Дата 29.03.2012	Должность Исполнитель	Подпись Логачев А.Н.
29.03.2012	Исполнил Рожовитов С.А.	Логачев А.Н.
29.03.2012	Проверил Нарышкин Евгений	Пок С.А.
		Локвиченко Е.Н.

ОПЕРАТИВНЫЙ

План мезонина
ресолы



Лист N 5	Филиал ГУП "Гидроин- проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района	Инв. N 16/01-2639
Дата 29.03.2012	Поэтажный план дома 27, корпус 2 по Пискаревскому проспекту Литера А	Масштаб 1:200
29.03.2012	Исполнил Логошев А.Н.	Подпись <i>[Signature]</i>
29.03.2012	Проверил Начальник филиала Ложкиченок Е.Н.	Подпись <i>[Signature]</i>
	Должность Исполнитель	Подпись <i>[Signature]</i>
	Резавитель группы Пок С.А.	Подпись <i>[Signature]</i>
	Начальник филиала Ложкиченок Е.Н.	Подпись <i>[Signature]</i>