



ОТЧЕТ № 14/08/2019-678
об оценке рыночной стоимости имущества
ООО «БВ-Инвест»

Заказчик:

ООО «БВ-Инвест»

Исполнитель:

ООО «ОК «Лофт»

Дата составления Отчета: 30 сентября 2019 года

Дата оценки: 29 августа 2019 года

Москва 2019



Уважаемая Валерия Александровна!

В соответствии с Договором № 14/08/2019-678 от 29 августа 2019 года специалистами ООО «ОК «Лофт» произведена оценка объекта оценки.

Объектом оценки в соответствии с Договором является недвижимое имущество ООО «БВ-Инвест».

Оценка проведена по состоянию на 29 августа 2019 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку, предполагаемое использование результата оценки: для реализации имущества на торгах в конкурсном производстве. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, на дату оценки, округленно, без учета НДС, составляет:

225 051 989 (Двести двадцать пять миллионов пятьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят девять) руб., в том числе:

1. Нежилое помещение площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер – 112 667 693 руб.; 78:11:0522501:3196
2. Нежилое помещение площадью 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, – 71 107 231 руб.; кадастровый номер 78:11:0522501:3193
3. Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 11 006, кв. м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения промышленных объектов, кадастровый – 41 277 065 руб. номер 78:11:0522501:10, местоположение земельного участка: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

ООО «ОК «Лофт» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных.



Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, Правилами и стандартами утвержденными Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Оценочная компания «Лофт»

30 сентября 2019 г.





СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	6
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
4	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ.....	14
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	16
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	54
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	54
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	54
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	55
10	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	57
10.1	ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	60
10.2	ОЦЕНКА ПОМЕЩЕНИЙ	65
11	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	71
12	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....	82
13	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	84
14	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	85
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	86
16	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	87
16.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	87
16.2	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	92
16.3	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	164



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 14/08/2019-678 от 29 августа 2019 года

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	Недвижимое имущество ООО «БВ-Инвест».
Местоположение объекта оценки	г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6.
Владелец	Общество с ограниченной ответственностью «БВ-Инвест» зарегистрировано 26 мая 2010 г. Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве (ОГРН 1107746431231, ИНН 7701878117) Местонахождение: 107497, г. Москва, ул. Амурская, д. 7, стр. 3.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Основания права Заказчика	Оценка производится на основании Ф3 «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 06.08.2019 по делу № А40-152563/2018. Конкурсным управляющим должника – ООО «БВ-Инвест», утверждена Бакина Валерия Александровна (ИНН 861101974001, СНИЛС 121-306-144 89, адрес: 121069, г. Москва, а/я 39) - член Союза СРО "СЕМТЭК" (ИНН 7703363900, ОГРН 1027703026130, адрес: 129626, г. Москва, пр. Мира, д.102, стр.34, ком.13).
Балансовая стоимость	Данные отсутствуют
Обременения объекта оценки	Объект оценки обременен ипотекой
Дата проведения оценки	29 августа 2019 года
Дата составления отчета	30 сентября 2019 года

1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1 Рыночная стоимость объекта оценки, без НДС, полученная при применении различных подходов, руб.

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196	не применялся	120 237 122	105 098 263
Нежилое помещение площадью 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193	не применялся	78 890 167	63 324 295
Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 11 006, кв. м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения промышленных объектов, местоположение участка: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А	не применялся	41 277 065	не применялся

Источник: Расчеты Оценщика



1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом сделанных допущений, округленно, на дату оценки, без учета НДС, составляет:

225 051 989 (Двести двадцать пять миллионов пятьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят девять) руб., в том числе:

1. Нежилое помещение площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196 – 112 667 693 руб.;
2. Нежилое помещение площадью 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193 – 71 107 231 руб.;
3. Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 11 006, кв. м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения промышленных объектов, кадастровый номер 78:11:0522501:10, местоположение земельного участка: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А – 41 277 065 руб.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнениями и выводами оценщика.



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Недвижимое имущество ООО «БВ-Инвест».		
	Оцениваемое имущество расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6.		
	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
	Адрес объекта		
	Помещение	8 174,7	78:11:0522501:3196
	Помещение	5 363,4	78:11:0522501:3193
	Право аренды ЗУ до 2053 г.	11 006,0	78:11:0522501:10
			Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом 3-Н, 21-Н
			Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом 1-Н,2-Н,4-Н,5-Н
			Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на помещения, право долгосрочной аренды земельного участка		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки		
Предполагаемое использование результата оценки	для реализации имущества на торгах в конкурсном производстве.		
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость		
Дата оценки	29 августа 2019 года		
Срок проведения оценки	В течение 15 рабочих дней		
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. 2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта. 3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете. 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. 		



5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).
14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае



	<p>дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p> <p>15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.</p>
<p>Дополнительные условия</p>	<p>1. Оценщик не производит визуальный осмотр объекта оценки. Фотографии объекта оценки предоставляются Заказчиком. Заказчик подтверждает соответствие фотографий объекту оценки и их действительность на дату оценки.</p> <p>2. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.</p>



3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	Общество с ограниченной ответственностью «БВ-Инвест» зарегистрировано 26 мая 2010 г. Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве (ОГРН 1107746431231, ИНН 7701878117) Местонахождение: 107497, г. Москва, ул. Амурская, д. 7, стр. 3. Конкурсный управляющий Бакина Валерия Александровна (ИНН 861101974001, СНИЛС 121-306-144 89, адрес: 121069, г. Москва, а/я 39) - член Союза СРО "СЕМТЭК" (ИНН 7703363900, ОГРН 1027703026130, адрес: 129626, г. Москва, пр. Мира, д.102, стр.34, ком.13).
Основание права Заказчика	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 06.08.2019 по делу № А40-152563/2018.
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Лофт», ОГРН 1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН 7709789356, КПП 771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 26, кор.10, кв.12. Гражданская ответственность застрахована: Страховой полис обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/20050/19 от 21 января 2019 г. Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Срок действия: с 21 января 2019 г. по 20 января 2020 г. Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.
ОЦЕНЩИК:	Беляев Геннадий Павлович, г. Рязань, ул. Пушкина, дом 35, кв. 11 +7920-638-0855, gene_ryazan@mail.ru
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Адрес: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023. Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273. Email: armo@sroarmo.ru. Реестровый № 695.
Профессиональные знания	<ul style="list-style-type: none">▪ Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова ПП №411252 от 30.04.2001 года;▪ Свидетельство Государственного университета по землеустройству №20008 о повышении квалификации от 23 апреля 2012 г.▪ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 0009932-1 от 12 апреля 2018 года.
Страхование гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 6491R/776/00012/9, выданный АО «АльфаСтрахование» 08 февраля 2019 года, страховая сумма 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, срок страхования по 09 февраля 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001 г.



Трудовой договор	Заключен с Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Лофт», ОГРН 1087746512512 от 15.04.2008 г., ИНН 7709789356, КПП 771801001. Местоположение: 107143, г. Москва, Открытое шоссе, 26-10-12
Информация о привлекаемых к проведению оценки специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<ul style="list-style-type: none">▪ Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 14/08/2019-678 от 29 августа 2019 г.▪ Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.▪ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки и размер денежного вознаграждения ООО «Оценочная компания «Лофт» не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.▪ Оценщик и ООО «Оценочная компания «Лофт» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.



4 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и резюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.



12. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
13. Оценка производится исходя из условия об отсутствии обременений составляющих объекта оценки в виде залога (ипотеки).
14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
15. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
16. При проведении оценки Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом крайне незначительно, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые.

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.



5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, а также состав объекта оценки, данный Отчет по определению рыночной стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями следующих документов:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».



При составлении Отчета об оценке Оценщик Исполнителя придерживался следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность предоставленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО НП "АРМО", чем обусловлено применение соответствующих стандартов.



6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

- 1. Стоимость** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

2. Виды стоимости объекта оценки:

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 – 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.



- инвестиционная стоимость – 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;
- ликвидационная стоимость – 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;
- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта 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 и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
 - 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.
4. **Согласование результатов оценки** - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
 5. **Метод оценки** – Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
 6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
 7. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
 8. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
 9. **Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства



Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

- 10. 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.
- 11. Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- 12. Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- 13. 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.
- 14. 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.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.



7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Задачей настоящего отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки, состоящего из трех позиций недвижимого имущества, принадлежащего ООО «БВ-Инвест».

Оцениваемые в отчете помещения находятся на земельном участке так же оцениваемом в рамках данного отчета. Поэтому для исключения двойного счета рыночной стоимости площади земельного участка, которая приходится на оцениваемые помещения (площадь для расчетов принята по данным из технических паспортов на помещения, копии которых приведены в приложении к отчету), в расчетах доходным и сравнительным подходами стоимость помещений определена без учета стоимости земельного участка под ними.

В оцениваемых помещениях установлено имущество, перечисленное в инвентаризационных описях №№ 1, 2 от 28.08.2019 года (копии приведены в приложении к отчету)

На земельном участке отсутствует имущество не входящее в состав объекта оценки, которое может стать обременением в случае реализации. Так же отсутствуют договора долгосрочной аренды помещений в составе объекта оценки.

Таблица 7.1. Нежилое помещение площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196. Количественные и качественные характеристики.

Параметр	Значение
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	385 745 603,57
Субъект права	ООО «БВ-Инвест»
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права № 78-78-32/020/2010-263 от 22.10.2010 (Собственность)
Ограничения права	Государственная регистрация ограничений права № 78:11:0522501:3196-78/032/2017-1 от 21.11.2017 (Ипотека); № 78:11:0522501:3196-78/032/2017-2 от 21.11.2017 (Ипотека); № 78-78/032-78/069/009/2016-271/1 от 11.10.2016 (Ипотека); № 78-78/032-78/061/011/2015-102/1 от 18.06.2015 (Ипотека)
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование объекта	Используется как производственно-складское с офисными помещениями.
Тип объекта	Встроенное помещение в отдельно стоящее здание
Год постройки	1994
Этажность здания	4 этажа
Фундамент	Железобетонный ленточный
Материал стен	Кирпич, ж/б панели
Перекрытия и кровля	Железобетон, кровля рулонная мягкая
Полы	Линолеум, керамическая плитка, паркет, бетонные, мозаичные
Внутренняя отделка	Простая
Окна, двери	Пластик, дерево, металл
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, отопление, водопровод, канализация, лифт

Источник: данные Заказчика



Таблица 7.2. Нежилое помещение площадью 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193. Количественные и качественные характеристики.

Параметр	Значение
Вид права	Собственность
Кадастровая стоимость, руб.	253 096 003,4
Субъект права	ООО «БВ-Инвест»
Правоустанавливающие документы	Государственная регистрация права № 78-78-32/046/2013-024 от 16.02.2013 (Собственность)
Ограничения права	Государственная регистрация ограничений права № 78:11:0522501:3193-78/032/2017-1 от 21.11.2017 (Ипотека); № 78:11:0522501:3193-78/032/2017-2 от 21.11.2017 (Ипотека); № 78-78/032-78/069/009/2016-275/1 от 11.10.2016 (Ипотека); № 78-78/032-78/061/011/2015-103/1 от 18.06.2015 (Ипотека)
Назначение	Нежилое помещение
Текущее использование объекта	Используется как производственно-складское с офисными помещениями.
Тип объекта	Встроенное помещение в отдельно стоящее здание
Год постройки	1994
Этажность здания	1, 2, 3, подвал
Фундамент	Железобетонный ленточный
Материал стен	Кирпич, ж/б панели
Перекрытия и кровля	Железобетон, кровля рулонная мягкая
Полы	Линолеум, керамическая плитка, бетонные, мозаичные
Внутренняя отделка	Простая
Окна, двери	Пластик, дерево, металл
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, отопление, водопровод, канализация

Источник: данные Заказчика

Таблица 7.3. Количественные и качественные характеристики земельного участка кадастровый № 78:11:0522501:10.

Параметр	Значение
Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А
Вид права	Государственная регистрация № 78-78-32/028/2013-102 от 24.07.2013 (Аренда)
Субъект права	ООО «БВ-Инвест»
Ограничения права	Государственная регистрация ограничений права № 78:11:0522501:10-78/032/2017-2 от 21.11.2017 (Ипотека); № 78:11:0522501:10-78/032/2017-3 от 21.11.2017 (Ипотека); № 78-01-9517/2004-561.3 от 31.12.2004 (Прочие ограничения (обременения)); № 78-01-9517/2004-561.4 от 31.12.2004 (Прочие ограничения (обременения)); № 78-01-9517/2004-561.5 от 31.12.2004 (Прочие ограничения (обременения)); № 78-01-9517/2004-561.6 от 31.12.2004 (Прочие ограничения (обременения)); № 78-01-9517/2004-561.7 от 31.12.2004 (Прочие ограничения (обременения)); № 78-01-9517/2004-561.8 от 31.12.2004 (Прочие ограничения (обременения)); № 78-78/032-78/069/009/2016-278/1 от 11.10.2016 (Ипотека); № 78-78/032-78/061/011/2015-105/1 от 18.06.2015 (Ипотека).
Категория земель	Земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	41 074 880,67
Разрешенное использование по данным Росреестра	Для размещения промышленных объектов
Текущее использование	По разрешенному использованию
Площадь участка, кв. м	11 006

Источник: данные Заказчика и Росреестра

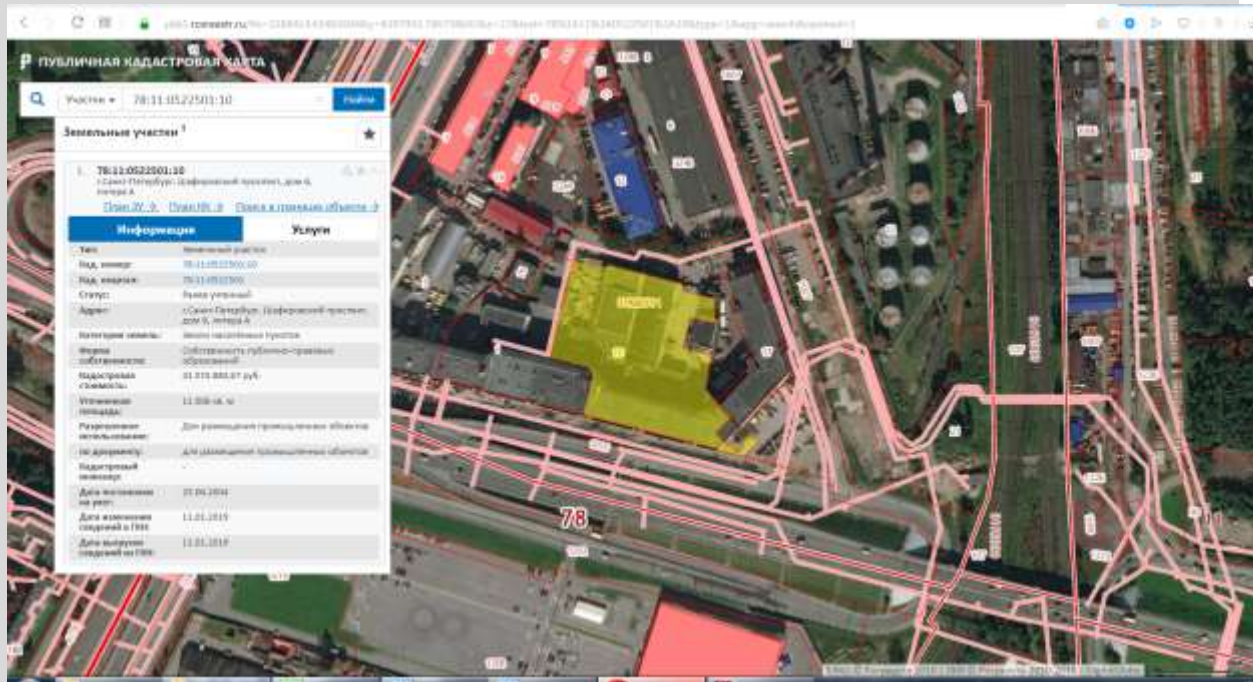


Рисунок 7.1. Местоположение земельного участка кадастровый № 78:11:0522501:10 (выделено желтым цветом).

Источник: Публичная кадастровая карта, <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>

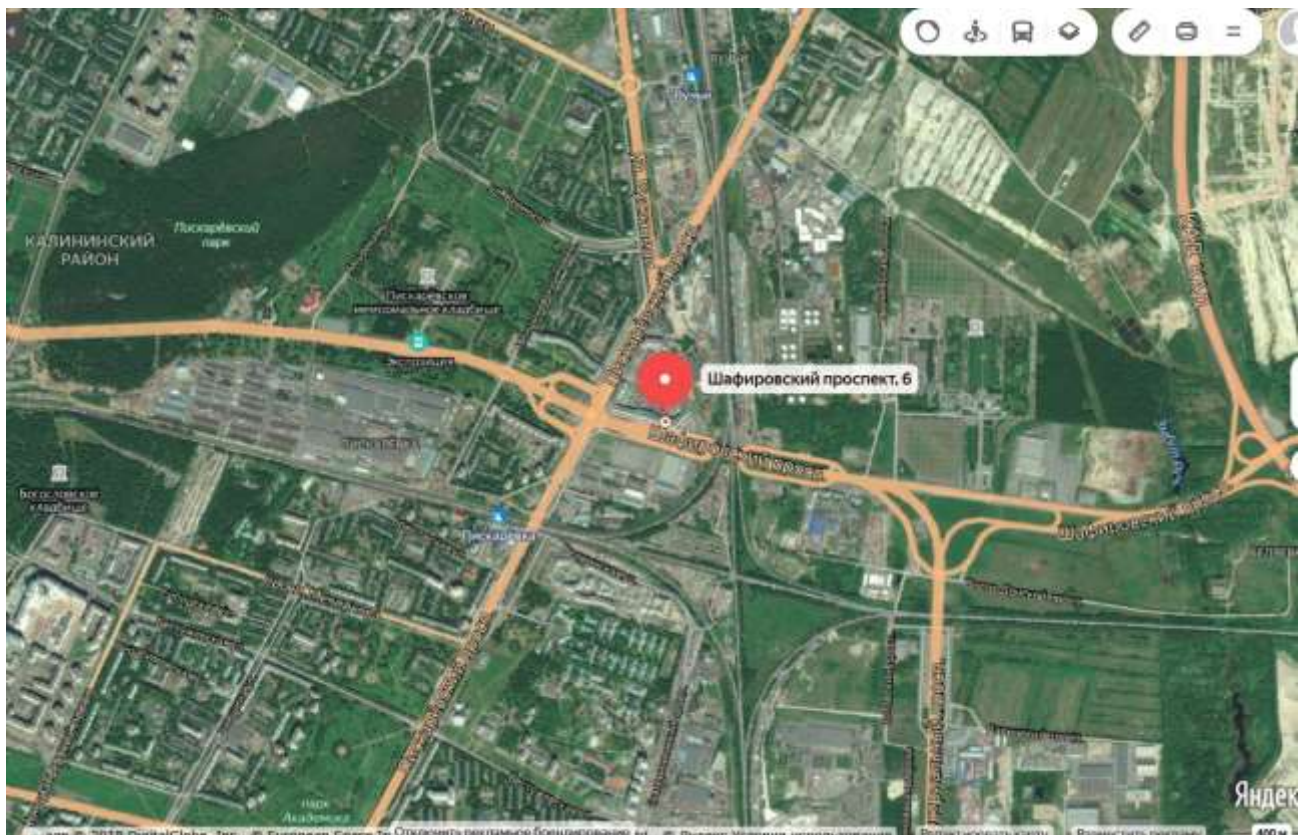


Рисунок 7.2. Местоположение объекта оценки по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6.

Источник: Яндекс Карты, <https://yandex.ru/maps>



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 7.1 Внешний вид оцениваемых объектов



Фото 7.2 Внешний вид оцениваемых объектов



Фото 7.3 Внешний вид оцениваемых объектов



Фото 7.4 Внешний вид оцениваемых объектов



Фото 7.5 Внешний вид оцениваемых объектов



Фото 7.6 Внешний вид оцениваемых объектов



Фото 7.7 Внешний вид оцениваемых объектов



Фото 7.8 Внешний вид оцениваемых объектов



Фото 7.9 Внешний вид оцениваемых объектов



Фото 7.10 Окружение оцениваемых объектов

Фотографии нежилого помещения площадью 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещения 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193.



Фото 7.11 Первый этаж



Фото 7.12. Первый этаж



Фото 7.13 Первый этаж



Фото 7.14. Первый этаж



Фото 7.15 Первый этаж



Фото 7.16. Первый этаж



Фото 7.17 Первый этаж



Фото 7.18. Первый этаж



Фото 7.19 Первый этаж



Фото 7.20. Первый этаж



Фото 7.21 Второй этаж



Фото 7.22. Второй этаж



Фото 7.23 Второй этаж



Фото 7.24. Второй этаж



Фото 7.25 Третий этаж



Фото 7.26. Третий этаж



Фото 7.27 Третий этаж



Фото 7.28. Третий этаж



Фото 7.29 Третий этаж



Фото 7.30. Третий этаж



Фото 7.31 Подвал



Фото 7.32. Подвал

Фотографии нежилого помещения площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196



Фото 7.33 Первый этаж



Фото 7.34. Первый этаж



Фото 7.35 Первый этаж



Фото 7.36. Первый этаж



Фото 7.37 Первый этаж



Фото 7.38. Первый этаж



Фото 7.39 Первый этаж



Фото 7.40. Первый этаж



Фото 7.41. Второй этаж



Фото 7.42 Второй этаж



Фото 7.43. Второй этаж



Фото 7.44 Второй этаж



Фото 7.45. Второй этаж



Фото 7.46 Второй этаж



Фото 7.47. Второй этаж



Фото 7.48 Второй этаж



Фото 7.49. Третий этаж

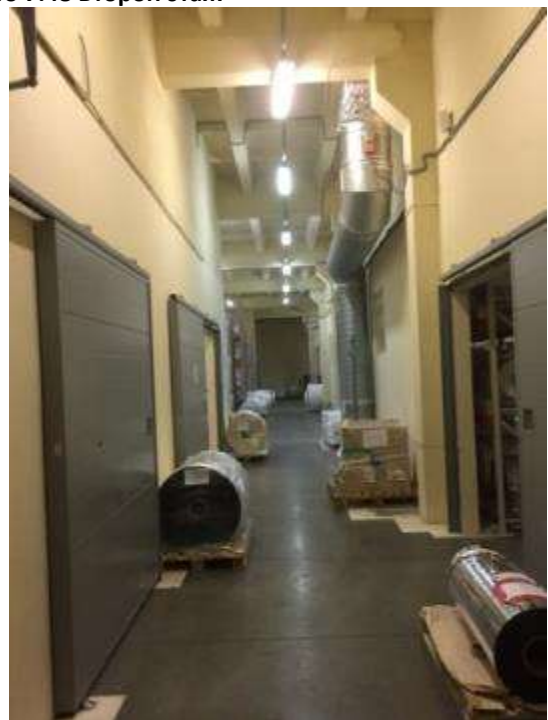


Фото 7.50 Третий этаж



Фото 7.51. Третий этаж



Фото 7.52 Третий этаж



Фото 7.53. Третий этаж



Фото 7.54 Третий этаж



Фото 7.55. Третий этаж



Фото 7.56 Третий этаж



Фото 7.57. Третий этаж



Фото 7.58 Третий этаж

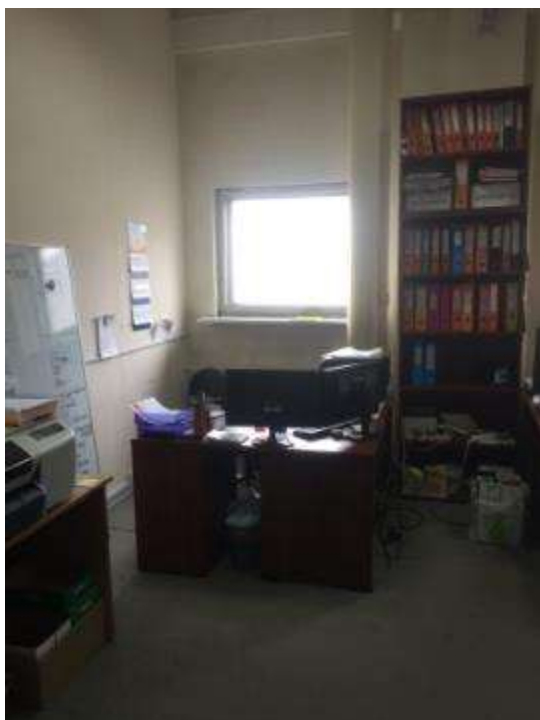


Фото 7.59. Третий этаж



Фото 7.60 Третий этаж



Фото 7.61. Третий этаж



Фото 7.62 Третий этаж



Фото 7.63. Четвертый этаж



Фото 7.64 Четвертый этаж



Фото 7.65. Четвертый этаж



Фото 7.66 Четвертый этаж



Фото 7.67. Четвертый этаж



Фото 7.68 Четвертый этаж



Фото 7.69 Инженерные системы



Фото 7.70. Инженерные системы



Фото 7.71 Инженерные системы



Фото 7.72. Инженерные системы



Фото 7.73 Инженерные системы



Фото 7.74. Инженерные системы



Фото 7.75 Кровля

Источник: данные заказчика



Фото 7.76. Кровля

ОПИСАНИЕ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионером России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население составит 5,9 миллиона человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь: 1 439 км², после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел.

Санкт-Петербург делится на 18 районов: Адмиралтейский, Василеостровский, Выборгский Калининский, Кировский, Колпинский, Красногвардейский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Московский, Невский, Петроградский, Петродворцовый, Приморский, Пушкинский, Фрунзенский, Центральный.

В границах районов располагаются 111 внутригородских муниципальных образований: 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), 9 городов (Зеленогорск, Колпино, Красное Село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк) и 21 посёлок.

Численность населения: 5 383 890 (2019) чел. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвёртый город Европы; а также второй в Европе (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Является самым северным городом-миллионером в мире.

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации.

Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2015 году по данным Росстата составил 3,024 трлн. рублей (в 2013 году — 2,491 трлн руб.). Основными видами экономической деятельности являются: оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (21,5 %); обрабатывающие производства (19,9 %);



операции с недвижимым имуществом, аренды и предоставление услуг (19,3 %); транспорт и связь (11,8 %); здравоохранение и предоставление социальных услуг (6 %).

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В 2016 году объём отгружённой продукции промышленностью города составил 2340,5 миллиарда рублей, что на 6,9 % превысило показатели предыдущего года. В структуре отгруженной продукции 30 % приходится на транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 15,7 % — пищевые продукты, включая напитки, и табак, 5,7 % — продукция металлургии и готовые металлические изделия. Основа промышленности: тяжёлая индустрия.

Санкт-Петербург — крупнейший транспортный узел северо-запада России и второй в стране после Москвы. Он включает в себя железные дороги, морской и речной транспорт, автомобильные дороги и авиалинии. Через город проходят: два евразийских транспортных коридора «Север — Юг» и «Севсиб», паневропейский транспортный коридор № 9, европейский автомобильный маршрут E 18, связывающие Скандинавию с центром России[155]. В 2010 году в Санкт-Петербурге перевезено грузов: железнодорожным транспортом 101 миллион тонн, трубопроводным 85 миллионов тонн, морским 9 миллионов тонн, автомобильным (без малого предпринимательства) 4 миллиона тонн, внутренним водным 1,2 миллиона тонн.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкт-Петербург>

ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценивается право собственности и право долгосрочной аренды на объект оценки. Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ЗК РФ (статья 22 аренда земельных участков) арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу.

ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Объект оценки обременен ипотекой

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Выписка из ЕГРН на недвижимое имущество в составе объекта оценки.
2. Бухгалтерские данные об основных средствах ООО «БВ-Инвест» по состоянию на дату оценки.
3. Кадастровые паспорта на недвижимое имущество в составе объекта оценки.
4. Решение Арбитражного суда города Москвы от 06.08.2019 по делу № А40-152563/2018.
5. Технические паспорта на оцениваемые помещения.
6. Договор № 07/ЗД-05268 аренды земельного участка от 22 мая 2013 года.
7. Фотографии имущества составляющего объект оценки.

Полученная от заказчика информация подписана и признана Оценщиком достоверной. Копии документов находятся в приложении к настоящему отчету.

7.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:



- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу земельного участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ использования земельного участка как свободного от застройки

Категория земель земельного участка: земли населенных пунктов. Назначение (разрешенное использование): для размещения промышленных объектов. С юридической точки зрения возможно использование участка только в текущем назначении для размещения производственных построек.

Текущее использование объекта является наиболее эффективным.

Оценщик в дальнейшем руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.

Анализ использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Объект оценки может использоваться по производственному, офисно-складскому назначению.

Помещения по информации Заказчика используются в качестве административных и производственно-складских.

Разрешенное использование земельного участка – для размещения промышленных объектов. Окружение земельного участка представляет собой промышленно – складскую застройку и торговую крупноформатную застройку. Основные транспортные магистрали и развязки, (пересечение Шафировского и Пискаревского проспектов) проходят рядом с участком. Прилегающая к зданию



территория асфальтирована и пригодна для размещения автопарковки.

Помещения в составе объекта оценки обладают следующими характеристиками:

- месторасположение - хорошая автомобильная доступность, подъезд к объекту осуществляется по основным городским магистралям, интенсивность движения высокая;
- пешая доступность: 5-8 минут от ближайших остановок общественного транспорта;
- оцениваемые помещения расположены в здании класса «С» и имеют отделку, соответствующую для данного класса. Архитектурно-планировочные решения, уровень внутренней отделки конкретных помещений соответствует их текущему функциональному назначению;
- наличие мест для наземной парковки и удобный транспортный подъезд.

Исходя из юридической правомочности и физической возможности, помещения в составе объекта оценки могут быть использованы по своему прямому назначению.

Принимая во внимание местоположение объекта и его строительные решение, использование объекта оценки по производственно-складскому и административному назначению является наиболее эффективным.

Таким образом, с учетом характеристик местоположения земельного участка и технических характеристик улучшений, наиболее эффективным использованием помещений в составе объекта оценки будет продолжение их текущего использования.

Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости.



8 АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 Экономика РФ.

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году.

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г1 (в ноябре – 1,8 % г/г). Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3 кв. 18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков. Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.).

Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.).

На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году). Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3 кв18 и 4 кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.



Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 7.4. Основные показатели производственной активности

В % к соответствующему периоду предыдущего года	Апрель 2019	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18
ВВП	1,6	2,0*	2,2*	1,9*	1,8*	2,9*	1,5*	2,2*	1,8*
Сельское хозяйство	1,4	-	-	-	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6
Строительство	0,0	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2
Розничная торговля	1,2	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4
Грузооборот транспорта	2,3	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5
Промышленное производство	4,6	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8
Добыча полезных ископаемых	4,2	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5
добыча угля	0,1	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,0	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4
добыча металлических руд	6,4	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	9,8	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7
Обрабатывающие производства	4,7	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7
пищевая промышленность	5,1	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7
легкая промышленность	-1,0	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5
деревообработка	7,3	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9
производство кокса и нефтепродуктов	4,3	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2
химический комплекс	12,9	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2
производство прочей минеральной продукции	10,5	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8
металлургия	-0,7	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9



В % к соответствующему периоду предыдущего года	Апрель 2019	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18
машиностроение	-3,3	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3
прочие производства	11,7	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,0	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,4	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3

Источник: <http://economy.gov.ru>

КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. АВГУСТ 2019 ГОДА

Экономическая статистика за июль указывает на восстановление темпов экономического роста после слабой динамики в первой половине года. По оценке Минэкономразвития России, в июле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г (после 0,8 % г/г в июне и 0,9 % г/г во 2кв19). По итогам 7 месяцев текущего года темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г.

Увеличение экономической активности подтверждается также динамикой ее оперативных индикаторов. Композитный индекс PMI в июле вновь преодолел отметку 50, значения выше которой свидетельствуют о расширении выпуска (в июне индекс опустился до 49,2). По данным портала HeadHunter, число вакансий, размещенных на портале, в июле вернулось к росту (+2 % г/г после сокращения в мае и июне). В июле также наблюдалась стабилизация динамики погрузки грузов на железнодорожном транспорте, которая продемонстрировала нулевой рост по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после падения в апреле-июне (в общей сложности на 3,7 % г/г).

Значительный положительный вклад в темпы роста ВВП (по оценке, 0,5 п.п. в июле) по-прежнему вносит промышленное производство, которое второй месяц подряд демонстрирует уверенный рост (2,8 % г/г в июле после 3,3 % г/г в июне).

Рост добычи полезных ископаемых в июле ускорился до 3,0 % г/г по сравнению с 2,3 % г/г в июне (в целом за 2кв19 - 3,3 % г/г) за счет увеличения темпов роста в добыче нетопливных полезных ископаемых и предоставлении сервисных услуг (геологоразведка, бурение, ремонт и др.). Кроме того, производство сжиженного природного газа продолжает расти высокими темпами (86,3 % г/г в июле). В то же время в добыче нефти, естественного природного газа и угля в июле было зафиксировано ухудшение годовой динамики.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле вырос на 2,8 % г/г (после 3,4 % г/г в июне и 2,4 % г/г во 2кв19). Основной вклад в снижение темпов роста внесли металлургия и деревообработка. Вместе с тем в остальных обрабатывающих отраслях наблюдалось улучшение годовой динамики. В частности, пищевая промышленность в июле показала рост на 3,7 % г/г после снижения на 1,9 % г/г в июне, в химической отрасли выпуск вырос на 5,0 % г/г (+3,1 % г/г в июне).

Календарный фактор в июле внес положительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей: в июле было на 1 календарный день больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в июне и мае - соответственно на 1 и 2 дня меньше). Темп роста с исключением календарного фактора оценивается на уровне 2,1 % г/г. При этом медианный темп роста обрабатывающей промышленности в июле ушел в минус (-0,1 % г/г).

Положительный вклад в динамику ВВП в июле также внесло ускорение роста сельского хозяйства (до 5,9 % г/г с уровнем около 1 % г/г в мае-июне). Улучшение показателей наблюдалось как в растениеводстве (по состоянию на 1 августа намолот Положительный вклад в динамику ВВП в июле также внесло ускорение роста сельского хозяйства (до 5,9 % г/г с уровнем около 1 % г/г в мае-июне). Улучшение показателей наблюдалось как в растениеводстве (по состоянию на 1 августа намолот зерна на 17,1 % превышал уровень на аналогичную дату прошлого года), так и в животноводстве.

Вместе с тем другие базовые отрасли - розничная торговля, строительство транспорт - в июле демонстрировали сдержанную динамику. Рост розничного товарооборота в июле продолжил замедляться - до 1,0 % г/г после 1,4 % г/г в июне, при этом нисходящая динамика наблюдалась как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста в транспортной отрасли в



июле перешли в отрицательную область (-1,2 % г/г). Динамика объемов строительных работ с начала года сохраняется на околонулевом уровне (в июле - 0,2 % г/г).

Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2кв19 выросли на 0,6 % г/г после 0,5 % г/г в 1кв19. Отчетные данные за апрель-июнь в целом соответствуют модельным оценкам Минэкономразвития России, указывавшим на околонулевой рост инвестиций в основной капитал во 2кв19.

Уровень безработицы с исключением сезонности в июле сохранился на уровне 4,6 % SA от рабочей силы. По предварительным данным Росстата, численность занятого населения с исключением сезонности в июле осталась практически на уровне июня, снизившись всего на 3,4 тыс. человек (0,0 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонного фактора в июле снизилась на 17,7 тыс. человек (-0,5 % м/м SA). При этом численность как занятых, так и безработных продолжает демонстрировать отрицательную динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года (-0,6 % г/г и -6,6 % г/г соответственно). В результате численность рабочей силы в июле снизилась на 0,9 % г/г (-1,0 % г/г в июне).

Росстат скорректировал динамику реальной заработной платы в июне 2019 г. в сторону увеличения на 0,6 п.п., в результате рост составил 2,9 % г/г (1,6 % г/г в мае). В связи с этим значение показателя за 2кв19 было также скорректировано вверх - на 0,3 п.п. до 2,6 % г/г (в 1кв19 — 1,3 % г/г). Рост реальных заработных плат в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, в июне сохранился на уровне мая - 4,1 % г/г. Во внебюджетном секторе рост замедлился до 2,5 % г/г после 3,2 % г/г месяцем ранее. По оценке Росстата, в июле рост реальных заработных плат ускорился до 3,5 % г/г.

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019081901>

8.2 ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ.

По итогам 2018 г. совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$2,4 млрд, что почти в два раза меньше итогов предыдущего года. Высокая волатильность на валютных рынках, обострение геополитической напряженности, нестабильность заемного финансирования в течение 2018 г. стали причинами самого низкого за последние 13 лет показателя. Вместе с тем в прошедшем году объем инвестиций в рублях составил 148 млрд, что сопоставимо с результатом 2014 г., когда средний курс доллара был равен 38,5 руб./доллар. Позитивным трендом можно назвать также, что более половины объема 2018 г. было сформировано классическими инвестиционными транзакциями.

Вторая половина 2018 г. традиционно была более результативной с точки зрения завершения сделок. На октябрь — декабрь пришелся максимальный квартальный объем сделок года — \$1 млрд.

Половина инвестиционного объема в 2018 г. пришлась на сегмент торговой недвижимости — \$1,2 млрд. В этом секторе было закрыто несколько крупных сделок: покупка ТРК «Ривьера» в Москве киргизским фондом KLS Eurasia Venture Fund, покупка торгового центра «Невский Центр» в Санкт-Петербурге компанией PPF Real Estate, приобретение российского портфеля гипермаркетов K-Rauta компанией Leroy Merlin, а также покупка ТРК «Мурманск Молл» мурманским девелопером «Кипрей».

Офисный сегмент привлек суммарно \$835 млн, что составило 35% совокупного объема инвестиций. Офисные центры в равных долях приобретались как в целях инвестирования, так и для собственных нужд компаний. Среди знаковых транзакций в офисном сегменте в 2018 г. можно отметить инвестиции холдинга «Империя» в покупку комплекса зданий на Малой Морской ул. в Санкт-Петербурге, а также совместное приобретение компаниями Hines и PPF Real Estate второй офисной башни комплекса «Метрополис» в Москве и, таким образом, консолидацию всей офисной части комплекса.



Сектор складской и индустриальной недвижимости нарастил свою долю в общем объеме с 8% в 2017 г. до 12% в 2018 г. Преобладающую часть при этом составили приобретения складских комплексов в качестве инвестиционных активов, заполненных арендаторами на долгий срок. Raven Property Group расширила свой портфель, приобретая еще один складской корпус в индустриальном парке «Север-2», а также заключив сделку по приобретению индустриального парка «Волжский» в Нижнем Новгороде. ПЛТ также нарастила присутствие на складском рынке России, инвестировав в склады в Екатеринбурге и Москве.

Ряд опытных на российском рынке зарубежных инвесторов продолжили наращивать портфели проектов — Hines, PPF Real Estate, Raven Property Group, фонд Mubadala Investment Company в консорциуме с РФПИ. В результате иностранные игроки сформировали наивысшую долю в общей структуре за последние десять лет — 43%. В сравнении с предыдущим годом зарубежные инвесторы нарастили долю в 2,4 раза. Покупатели с зарубежными источниками капитала продолжают изучать возможности пополнения активов по привлекательным ценам.

Московский регион традиционно является доминирующим по объему инвестиций, однако в 2018 г. его доля (60%) оказалась не так высока, как в предыдущие годы. Для сравнения, в последние шесть лет доля столицы в общей структуре инвестиций не опускалась ниже 80%. Вклад Санкт-Петербурга в процентном соотношении, напротив, в 2018 г. достиг максимального значения с 2011 г. — 25% (\$600 млн). Доля региональных городов также продемонстрировала прирост, увеличившись с 6% в 2017 г. до 16% в 2018 г. В абсолютных значениях объем инвестиций по региональным транзакциям возрос до \$380 млн против \$275 млн в 2017 г. Расширилась и география городов на карте инвестиционной активности: в 2018 г. сделки заключались, например, в Мурманске, Якутске и в Новом Уренгое.

Ставки капитализации в России к концу 2018 г. сохранились на прежнем уровне: 9-10% для офисов и торговых центров, 11,5-12,5% — для складов.

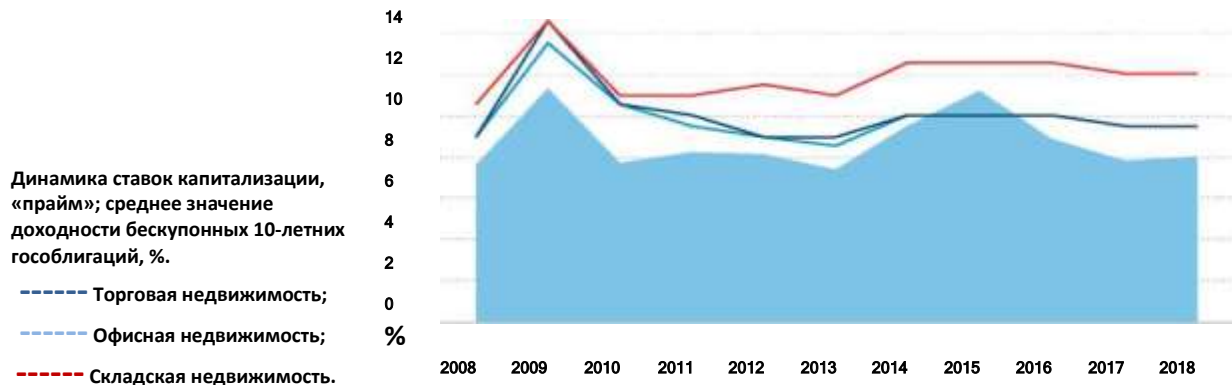


Рисунок 7.3. Ставки капитализации в конце 2018 года

Источник: ЦБ РФ, Colliers International

По прогнозам аналитиков в 2019 г. рынок инвестиций в недвижимость продолжит ощущать давление повышенной волатильности рубля и внешнеполитических факторов. По нашим оценкам, общий объем инвестиций будет сопоставим с 2018 г. — на уровне \$2,5 млрд. Тем не менее мы ожидаем увеличения активности инвесторов, причем как институциональных игроков, так и частного капитала. Текущие ценовые характеристики качественных инвестиционных активов можно охарактеризовать как благоприятные для увеличения инвесторами портфелей проектов, а уровни доходности в Москве и Санкт-Петербурге значительно выше, чем в ключевых европейских городах при сопоставимом качестве объектов недвижимости.

Источник: Colliers International

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ В I КВАРТАЛЕ 2019 ГОДА

Отдел исследований рынка CBRE озвучил предварительные результаты исследования в I квартале 2019 г. по инвестициям в недвижимость России.



Объем инвестиций может составить порядка 35 млрд руб. Такое значение несколько ниже показателей за аналогичные периоды как в 2018 г. (41 млрд руб.), так и в 2017 г. (43 млрд руб.). Некоторые сделки находятся на финальной стадии согласования, и ожидается их закрытие.

Основное изменение произошло в структуре объема инвестиций в январе-марте этого года по сравнению с I кварталом 2018 г.: снизился объем сделок по приобретению недвижимости под собственные нужды (конечными пользователями), а также более чем в 1,5 раза сократился объем вложений в жилой сегмент, в то время как объем инвестиционных сделок по приобретению коммерческой недвижимости с целью получения дохода существенно вырос.

В то же время результат I квартала не полностью репрезентативен в плане текущих трендов рынка, так как спрос со стороны конечных пользователей сохраняется, а увеличение пропорции инвестиционных сделок связано с переносом закрытия сделок с IV квартала прошлого года.

Лидирующим по объему инвестиций в I квартале 2019 г. станет сегмент торговой недвижимости, на долю которого приходится около 50% вложений. Сегмент офисной недвижимости, доля которого составит не более 10%, показал очень низкую конверсию, во многом связанную с отсутствием большого количества качественного продукта, доступного для приобретения. При этом спрос на офисные объекты есть. По прогнозам, инвестиции в офисную недвижимость отыграют потерянные позиции по итогам 2019 г.

В 2019 г. ожидается более высокая, чем в предыдущем году, инвестиционная активность в сегменте гостиничной недвижимости. На улучшение состояния рынка гостиничной недвижимости повлияло увеличение туристического потока в Россию, которому отчасти поспособствовало успешное проведение чемпионата мира по футболу, а также эффект низкой базы. Последнее является одним из факторов, привлекающих как иностранных, так и российских инвесторов, пул которых увеличился за последнее время. Китайские компании зачастую рассматривают объекты «под себя», имея стратегию по заполнению отеля своими гостями, приезжающими в Россию с целью туризма и бизнеса. Другие рассматривают вложения в гостиницы как финансовые инвестиции.

Структура вложений в I кв. 2019 г. была определена снижением конверсии сделок с конечными пользователями и ростом инвестиционных сделок. Иностранный капитал в I квартале 2019 г. составит порядка 35%, это выше показателя за 2018 г. (22%), но стоит учитывать, что увеличение доли в I квартале связано в большей степени с одной сделкой с участием чешской компании PPF Real Estate Russia (покупка ТЦ Невский Центр в Санкт-Петербурге), что нельзя назвать трендом.

На долю российского капитала пришлось около 65% инвестиций, при этом в его структуре несколько увеличилась пропорция государственных вложений. В последние 3 года доля госкомпаний в годовом объеме инвестиций сокращалась (34% в 2016 г., 12% в 2017 г. и только 3% в 2018 г.), однако в I квартале 2019 г. этот показатель подрос до порядка 15%. Ожидается сохранение этой пропорции по итогам года за счет увеличения активности представителей госсектора, которые ориентированы на приобретение недвижимости как под собственные нужды, так и в инвестиционных целях.

В I квартале 2019 г. Москва начала отыгрывать долю в объеме инвестиций, которая заметно снизилась в прошлом году. В январе-марте этого года на рынок столицы пришлось порядка 55% вложений против 36% в аналогичном периоде 2018 г. При этом доля рынка Санкт-Петербурга остается относительно высокой – около 40%. Инвестиционная активность на региональных рынках недвижимости в I квартале была низкой, в I квартале на них пришлось 5% вложений против 6% в I квартале 2018 г. Ожидаемое ускорение инфляции в начале года (5,2% в феврале) при положительной динамике курса рубля и цены на нефть позволили Центральному Банку сохранить ключевую ставку на уровне 7,75%. Ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости также остались в диапазонах конца прошлого года: 9,00-9,5% - на торговые центры, 9,00-9,75% - на бизнес-центры и 10,75-11,25% - на складские объекты. При этом сделок с премиальными объектами практически нет.

Источник: CRE <https://cre.ru/analytics/75175>



8.3 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

В прошедшем полугодии 2019 года на инвестиционном рынке Санкт-Петербурга наблюдалось значительное снижение активности, выраженное в минимальном объеме транзакций за несколько последних лет. В январе – июне 2019 г. совокупный объем инвестиций составил \$172 млн, что в три раза ниже, чем за аналогичный период годом ранее. При этом объем сделок с существующими объектами недвижимости составил \$57 млн. Сокращение активности произошло как в сегменте сделок с земельными участками, так и среди сделок по приобретению существующих объектов недвижимости.

Подобное снижение инвестиций обусловлено отсутствием за прошедшие шесть месяцев крупных закрытых сделок на петербургском рынке, а также ограниченным предложением в экспозиции качественных активов для инвестирования. Также стоит добавить, что ситуация на петербургском рынке коррелирует с общероссийскими тенденциями: общий объем инвестиций в существующие объекты недвижимости в целом по России в I полугодии 2019 г. показал двукратное снижение относительно аналогичного периода 2018 г. В дополнение, на активность в инвестиционном секторе влияет слабая динамика экономического роста.

Сделки по приобретению существующих активов коммерческой недвижимости по итогам первых шести месяцев 2019 г. составили \$57 млн, или треть от совокупного объема инвестиций. Крупнейшая в сегменте сделка была закрыта в офисном секторе – приобретение бизнес-центра на Б. Морской ул., 30 холдингом «Империя». Среди других транзакций I полугодия можно упомянуть продажу БЦ «Буревестник» частному инвестору, а также покупку здания в элитном комплексе Royal Park под размещение медицинской клиники Next Generation Clinic.

Объем сделок с земельными участками в I полугодии 2019 г. сократился в 2,2 раза – до \$115 млн. При этом существенное снижение вложений произошло в сегменте покупок участков под жилищное строительство – в период 2017–2018 гг. крупные девелоперы с запасом пополнили свои земельные банки под влиянием поправок в 214-ФЗ. Среди компаний, приобретавших новые участки для девелопмента в первой половине 2019 г.: ААГ, «Аквилон Инвест», «ГазпромбанкИнвест» и другие.

Вложения в покупку земельных участков под коммерческий девелопмент, напротив, показали растущий тренд, увеличившись с \$5 млн в I полугодии 2018 г. до \$15 млн в I полугодии 2019 г. Земельные активы компании преимущественно приобретали для строительства складской и индустриальной недвижимости. Средний размер сделки на петербургском рынке в январе – июне 2019 г. зафиксирован в размере \$7 млн, в то время как год назад этот показатель был в два раза выше. Инвестиционный спрос в основном формировали сделки с бюджетом до \$10 млн.

В первые шесть месяцев 2019 г. активными на петербургском рынке были российские инвесторы. Одним из факторов, сдерживающим активность иностранных компаний, выступает ограниченное количество премиальных активов на продажу. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге характеризуется низким уровнем вакансии во всех сегментах, а также минимальным объемом ввода новых площадей, что создает потенциал для увеличения активности в инвестиционном секторе. Интерес для вложений представляют также объекты под реконструкцию или реновацию, расположенные в центральных районах города. При сравнительно невысокой цене приобретения, за счет профессиональной концепции и эффективного управления, инвестиции в такие объекты могут обеспечить высокую доходность, в особенности в офисном сегменте. Продолжается процесс переговоров по продаже ряда высококачественных активов. В этой связи мы ожидаем, что второе полугодие 2019 г. будет более результативным, а совокупный годовой объем инвестиций в Петербурге приблизится к \$500–550 млн.

За второй квартал средние арендные ставки на офисы увеличились на 2% в классе А и на 2,7% в классе В (данные JLL). Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А составляет 1878 руб./кв.м в месяц, в классе В – 1299 рублей (включая НДС и операционные расходы). Доля свободных офисов снизилась на 0,4 п.п. – в среднем до 5%. В бизнес-центрах уровня А вакантно 3% площадей, В – 6%. За прошедшие три месяца клиенты активно разбирали небольшие блоки. Сейчас уже заметен



дефицит не только крупных помещений (свыше 3000 кв.м), но и офисов площадью 300–500 кв.м. Выбор бизнес-центров для переезда крайне ограничен.

Всего, по данным JLL, на рынок Петербурга вышло 36 900 кв.м новых офисов, а до конца года анонсировано ещё 147 000 «квадратов» (но сюда включены и объекты, предназначенные для собственных нужд компаний). По оценкам компании IPG.Estate, география предложения не изменилась. Лидерами остаются Петроградский, Московский и Центральный районы, в которых зафиксирован наименьший уровень вакансии.

Суммарный объём свободных офисных площадей в качественных объектах – порядка 146 000 кв.м. Поглощение офисов по итогам первых шести месяцев составило около 50 000 кв.м. К вводу до конца года ожидается МФК «Заневский каскад» от холдинга «Адамант», объём офисных площадей в котором составляет 40 300 кв.м. Завершается строительство третьей очереди БЦ «Премьер Лига» (18 000 кв.м) в Московском районе.

Как отмечают в компании Maris | CBRE, в этом году спрос на аренду офисов активен с первого рабочего дня. Несмотря на низкую вакансию в бизнес-центрах, брокеры закрывают сделки, но в большей степени они связаны с ротацией арендаторов, а не с приходом новых компаний.

За 2018 год на рынке складской недвижимости Петербурга и приграничных к нему районов Ленобласти суммарно введено в эксплуатацию около 124 000 кв. м, из них 68 000 – в классе А (данные Knight Frank St Petersburg). Это в 1,4 раза выше, чем в 2017 году. Общая площадь качественных складских комплексов составила около 3,3 млн кв.м.

Крупнейшей покупкой года стала сделка с «АКМ-Лоджистикс», чей склад (63 422 кв.м) в рамках банкротства ушел к кипрской компании «Элисия Холдинг Лимитед». В сегменте аренды самый большой контракт заключил ритейлер алкоголя «Красное и Белое», снявший строящийся корпус (38 000 кв. м) в терминале «Осиновая роща».

В структуре складского спроса, отмечают в IPG.Estate, преобладают блоки от 1000 до 3000 кв. м, по-прежнему востребованы помещения до 1000 «квадратов». Интерес к аренде качественных объектов остается стабильно высоким. Так, по итогам 2018-го было заключено несколько крупных сделок, суммарной площадью порядка 108 200 кв. м.

Размер средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в качественных складских комплексах составил 473 руб./кв. м в месяц (включая НДС и ОП). Заметное увеличение средневзвешенной ставки произошло в складах класса А, – подчеркивают в Knight Frank St Petersburg, – она подросла за год на 8,6% и впервые за три года увеличилась до отметки в 500 рублей за «квадрат».

На начало января в Петербурге зафиксирован минимальный объем качественного спекулятивного ввода с 2011 года. Прирост рынка обусловлен вводом всего трёх ключевых складских комплексов, площади которых практически все уже реализованы. Общая структура рынка качественной складской недвижимости Петербурга изменилась незначительно. Склады для собственных нужд занимают долю в 52%, доля спекулятивных проектов составляет 48%. Исходя из планов некоторых девелоперов, существенный прирост нового качественного предложения ожидается на перспективу – в течение ближайших трех-пяти лет. Однако в 2019 году объем ввода вряд ли превысит 100 000 кв.м. Наиболее активными игроками в сегменте аренды станут компании интернет-торговли. Логистические компании в большей степени склонны на строительство собственных складов. В географической структуре спроса за чертой города лидирующие позиции удерживают южные районы города с удобным доступом к Московскому и Пулковскому шоссе. На складские помещения, расположенные в границах города, максимальный спрос сосредоточен в Красногвардейском, Московском и Приморском районах. На начало года вакантно примерно 3,5% от общего объема качественных производственно-складских помещений. Складские комплексы класса А номинируют ставки аренды в диапазоне 470-550 рублей за кв. м в месяц с учетом НДС и эксплуатационных расходов, но без учета стоимости коммунальных услуг. Склады класса В – от 400 до 480 рублей за «квадрат». Уровень ставок на качественные производственные помещения варьируется в границах 420-500 рублей.

Источник: https://komned.ru/analit_list.php



ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Сведения относительно цен на земельные участки под коммерческую застройку в г. Санкт-Петербург, расположенные в схожих с местом расположения объекта оценки, представлены ниже.

Таблица 7.5. Цены продажи земельных участков коммерческого назначения в г. Санкт-Петербург

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена руб./кв. м
https://spb.cian.ru/sale/commercial/216132642/	23 000 000	10 000	2 300
https://spb.cian.ru/sale/commercial/195935723/	37 800 000	9 000	4 200
https://spb.cian.ru/sale/commercial/192637838/	45 000 000	4 200	10 550
https://spb.cian.ru/sale/commercial/195936164/	27 500 000	5 000	5 500
https://spb.cian.ru/sale/commercial/210641098/	200 000 000	17 000	11 760
https://spb.cian.ru/sale/commercial/215814491/	450 000 000	50 000	9 000
https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/uchastok/273690	150 000 000	23 000	6 522
https://spb.cian.ru/sale/commercial/199873092/	150 000 000	30 000	5 000
http://www.peterland.info/shafirovskiy_22.htm	294 000 000	49 000	6 000
https://spb.cian.ru/sale/commercial/192637838/	45 000 000	4 265	10 551
https://spb.cian.ru/sale/commercial/216075127/	150 000 000	17 700	8 475
https://spb.cian.ru/sale/commercial/216074936/	25 000 000	2 000	12 500

Источник: <https://rosrealt.ru/>; <https://nn.cian.ru>

Минимальная цена за 100 кв. м 230 000 руб. Максимальная цена за 100 кв. м 1 250 000 руб.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Сведения относительно цен на аренду офисной недвижимости расположенную в г. Санкт-Петербург представлены ниже.

Таблица 7.6. Цены аренды офисной недвижимости в г. Санкт-Петербург

Источник	Цена аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв. м	Цена аренды 1 кв. м, руб./кв. м в месяц
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1647845530	123 200	176	700
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1302360959	124 960	176	710
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1730767334	38 988	54	722
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1561714356	420 000	600	700
https://spb.cian.ru/rent/commercial/211767139/	49 500	82,5	600
https://spb.cian.ru/rent/commercial/205652907/	25 300	46	550
https://spb.cian.ru/rent/commercial/208256860/	195 700	233	840
https://spb.cian.ru/rent/commercial/190279256/	6 450 000	6 805	950
https://spb.cian.ru/rent/commercial/216019717/	283 000	590	480

Источник: <http://www.domofond.ru/>; <https://spb.cian.ru/>

Минимальная цена аренды 1 кв. м в месяц: 480 руб./кв. м. Максимальная цена аренды 1 кв. м в месяц: 950 руб./кв. м.

**ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

Сведения относительно цен на производственно-складскую недвижимость расположенную в г. Санкт-Петербург представлены ниже.

Таблица 7.7. Цены аренды производственно-складской недвижимости в г. Санкт-Петербург

Источник	Цена аренды, руб. в месяц	Общая площадь, кв. м	Цена аренды 1 кв. м, руб./кв. м в месяц
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1705119530	102 960	312	330
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1705119530	122 400	340	360
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1705119530	174 840	470	372
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1705119530	124 640	328	380
https://spb.cian.ru/rent/commercial/216019844/	137 000	254	540
https://spb.cian.ru/rent/commercial/212720625/	99 750	350	285
https://spb.cian.ru/rent/commercial/215419892/	74 500	148	500
https://spb.cian.ru/rent/commercial/212439937/	280 000	700	400

Источник: <http://www.domofond.ru/>; <https://spb.cian.ru/>

Минимальная цена аренды 1 кв. м в месяц: 285 руб./кв. м. Максимальная цена аренды 1 кв. м в месяц: 540 руб./кв. м.

Таблица 7.8. Цены на продажу производственно-складской недвижимости с учетом стоимости земельного участка в г. Санкт-Петербург

Источник	Цена предложения, руб.	Общая площадь, кв. м	Цена предложения 1 кв. м, руб./кв. м
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1226707097	90 000 000	2 973	30 272
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-236184795	110 000 000	4 692	23 444
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1735206672	85 000 000	3 500	24 286
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1614012825	65 000 000	2 107	30 850
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-195038201	135 000 000	3 600	37 500
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1279052361	98 000 000	2 901	33 781
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-264545269	32 500 000	900	36 111
https://spb.cian.ru/sale/commercial/204810252/	57 500 000	1 393	41 278
https://spb.cian.ru/sale/commercial/198770661/	10 000 000	229	43 600
https://spb.cian.ru/sale/commercial/195433983/	150 000 000	3 600	41 600
https://spb.cian.ru/sale/commercial/215058247/	70 000 000	2 380	29 400
https://spb.cian.ru/sale/commercial/215015670/	35 000 000	1 475	23 700

Источник: <http://www.domofond.ru/>; <https://realty.yandex.ru/>

Минимальная цена предложения 1 кв. м: 23 444 руб./кв. м. Максимальная цена предложения 1 кв. м: 43 600 руб./кв. м.



9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами, а именно:

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.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД



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.

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

Доходный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ИТОВОГАЯ СТОИМОСТЬ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете, с учетом проведенного выше анализа, является недвижимое имущество ООО «БВ-Инвест» расположенное на земельном участке, предоставленном ООО «БВ-Инвест» в долгосрочную аренду.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок земли в России – наиболее устоявшийся сектор рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Заказчиком предоставлен необходимый и достаточный объем информации, позволяющий применение Сравнительного подхода для оценки земельного участка.



Улучшения земельного участка – оцениваемые помещения на дату оценки так же имеют достаточно сопоставимых объектов - аналогов. Оценщик использует сравнительный подход для оценки помещений.

Доходный подход

С точки зрения охвата различных сторон функционирования имущества доходный подход, является наилучшим, так как доходная модель стоимости позволяет учесть факторы любого уровня. Однако использование на практике методов доходного подхода связано с рядом ограничений и допущений. В первую очередь они связаны с тем, что методы доходного подхода основаны на модели оценки бизнеса, а значит, возникает необходимость исключения влияния таких параметров, как структура капитала, наличие нематериальных активов (лицензий и др.) и пр.

Как указывалось выше, рынок земли в России располагает достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. При этом данные об арендных ставках (арендной плате, рентных платежах или доходах) в открытом доступе встречаются достаточно редко. Значительная часть договоров аренды заключается не на рыночных условиях. Поэтому Доходный подход в рамках настоящего исследования для оценки земельного участка неприменим.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Рынок недвижимости в России располагает достаточным количеством данных для проведения сравнительного анализа доходности аналогичных объектов. Оценщик применяет доходный подход для оценки помещений.

Затратный подход

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства, за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости (п.24, в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Рынок недвижимости в регионе оценки является активным. Учитывая вышеизложенное, Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки нежилых помещений.

Затратный подход к оценке стоимости земельных участков можно реализовать с помощью метода развития (освоения) земельного участка, связанного с достаточно большим количеством допущений, критично снижающих достоверность оценки. Поэтому оценщик отказался от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости земельного участка.



10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

В разделе «Выбор и обоснование методов оценки объекта имущественных прав» определено, что в Срамках Сравнительного подхода наиболее достоверно может быть определена рыночная стоимость земельного участка.

ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Земля как природный ресурс, основа формирования среды проживания населения, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно произвести в отличие от других объектов недвижимости.

При оценке необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов.

В отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизация, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМельНОГО УЧАСТКА

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 07 марта 2002 года № 568-р, при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнительного анализа продаж, метод выделения, метод распределения относятся к сравнительному подходу к оценке. Метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования относятся к доходному подходу к оценке. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.



Метод сравнительного анализа продаж. Применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;



- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий: расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком; определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.



Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.
- Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:
 - в сравнительном подходе - метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
 - в доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования;
 - в затратном подходе – метод изъятия, метод определения затрат на освоение, оценка по затратам на инфраструктуру.

Перечисленные методы применяются в оценке стоимости земельных участков, находящихся в собственности, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка и в оценке земельных участков реализуется совместно с другими подходами.

10.1 ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ООО «БВ-Инвест» принадлежит на праве долгосрочной аренды земельный участок.

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость оцениваемого объекта является метод сравнительного анализа продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;



- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости Объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.



Для сравнительного анализа были выбраны аналоги наиболее соответствующие оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Основными параметрами (критериями) отбора послужили следующие параметры:

- местоположение;
- назначение объекта (в соответствии с НЭИ).

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемого земельного участка площадью 11 006, кв. м, кадастровый № 78:11:0522501:10, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения промышленных объектов, местоположение земельного участка: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А выбраны следующие земельные участки:

Таблица 10.1. Информация об аналогах для оцениваемого земельного участка

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/uchastok/273690	https://spb.cian.ru/sale/commercial/199873092/	http://www.peterland.info/shafirovskiy_22.htm	https://spb.cian.ru/sale/commercial/192637838/
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Ручьи, Шафировский пр-т, КАД-1,8 км	г. Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Полюстрово, просп. Маршака	г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи" (Беляевка), Шафировский проспект	г. Санкт-Петербург, Полюстрово, дор. Ручьевская
Общая площадь, кв. м	23 000	30 000	49 000	4 265
Цена предложения, руб.	150 000 000	150 000 000	294 000 000	45 000 000

Источник: анализ Оценщика

Копии источников получения информации приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.



Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), 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. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВК

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- Метод парных продаж. 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.
- Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.
- Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На основании изложенного:

Таблица 10.2. Определение рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка площадью 11 006, кв. м, кадастровый № 78:11:0522501:10, местоположение земельного участка: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, руб.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Вид права	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения	Август 2019 года	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Для размещения промышленных объектов	Участок коммерческого назначения (зона Д 1)	Участок коммерческого назначения (зона Д 1)	Участок коммерческого назначения (производство, автосервис, склад)	Участок для размещения объектов транспорта (под предприятие автосервиса)
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А	г. Санкт-Петербург, Ручьи, Шафировский пр-т, КАД-1,8 км	г. Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Полюстрово, просп. Маршака	г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи" (Беляевка), Шафировский проспект	г. Санкт-Петербург, Полюстрово, дор. Ручьевская
Общая площадь, кв. м	11 006,00	23 000	30 000	49 000	4 265
Цена предложения, руб.		150 000 000	150 000 000	294 000 000	45 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		6 522	5 000	6 000	10 551
Коммуникации	На участке электричество вода	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировки					



Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %		-11,9%	-11,9%	-11,9%	-11,9%
Дата предложения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, %		0,0%	21,0%	21,0%	-13,0%
Коммуникации, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Назначение, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид права, %		-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
Скорректированная цена 1 кв. м аналога, руб./кв. м	5 295	4 702	4 655	5 586	6 236
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды, руб.	58 273 504				
Рыночная стоимость права аренды на 40 лет без учета НДС, руб.	48 561 253				
Рыночная стоимость права долгосрочной аренды на оставшийся срок аренды, руб.	41 277 065				

Источник: анализ Оценщика

Объяснение вносимых поправок

Копии источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящей работы объекты-аналоги выбраны с условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 121 на стр. 253.

Корректировка на дату предложения. Данная поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости и земельных участков за период от даты экспонирования до даты оценки. Цены всех объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Средний срок экспозиции земельных участков составляет порядка 6-12 месяцев. Соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке, поправка не вносится.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора может быть применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 1» в таблице 21 на стр. 93. Однако в данном случае объект оценки и аналоги расположены в схожих зонах, корректировка не применяется.

Корректировка на площадь. Объекты с меньшей площадью, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.



Корректировка для объектов-аналогов произведена на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 41 на стр. 104.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов совпадает с НЭИ оцениваемого участка. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Корректировка на вид права. Оцениваемый земельный участок находится в долгосрочной аренде ООО «БВ-Инвест». Аналогичные участки находятся в собственности их владельцев и экспонируется право собственности. Поэтому корректировка на вид права для них требуется.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных анализа, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018 земельные участки, часть 2» в таблице 14 на стр. 77.

Корректировка на коммуникации. Объекты с коммуникациями на участке, как правило, более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше, чем объекты с коммуникациями, расположенными на границе или рядом с участком.

Объект оценки, как и объекты-аналоги, имеют все коммуникации. Корректировка не требуется.

Учет НДС и срока действия договора аренды. Договор аренды земельного участка сроком на 40 лет заключен в 2013 году, поэтому произведена корректировка стоимости на оставшийся срок аренды. С учетом того, что уступка права аренды земельных участков облагается НДС, итоговая сумма для целей настоящей оценки очищается от НДС.

10.2 ОЦЕНКА ПОМЕЩЕНИЙ

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной стоимости и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли - продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.



Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение в определенных случаях весьма ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Аналоги для сравнительного анализа были выбраны с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора в данном отчете послужили следующие параметры:

- местоположение;
- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с НЭИ);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта.

Единицы сравнения

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки в отношении объекта оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), 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. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. 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.



Метод анализа затрат. Метод основан на анализе затрат, необходимых для доведения физического либо правового состояния анализируемых объектов-аналогов до фактического состояния оцениваемого объекта.

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

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

ВЫБОР АНАЛОГОВ И АНАЛИЗ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

На основании приведенных требований в качестве аналогичных для оцениваемых помещений выбраны следующие объекты:

Таблица 10.3. Информация об аналогах для оцениваемых помещений

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1226707097	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-264545269	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1735206672	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sankt_peterburg-1614012825
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Комсомола, 1-ЗАП	г. Санкт-Петербург, Литовская улица, 17	г. Санкт-Петербург, ул. Минеральная, д. 13	г. Санкт-Петербург, Якорная улица, 7АВ
Общая площадь, кв. м	2 973	900	3 500	2 107
Цена предложения, руб.	90 000 000	32 500 000	85 000 000	65 000 000

Источник: анализ Оценщика

Копии страниц источников информации об аналогах приведены в приложении к настоящему отчету.

Расчет рыночной стоимости:

Таблица 10.4. Определение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196, без учета НДС, руб.

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Комсомола, 1-ЗАП	г. Санкт-Петербург, Литовская улица, 17	г. Санкт-Петербург, ул. Минеральная, д. 13	г. Санкт-Петербург, Якорная улица, 7АВ
Общая площадь, кв. м	2 973	900	3 500	2 107
Цена, руб.	90 000 000	32 500 000	85 000 000	65 000 000
Земельный участок, кв. м	5 388	1 788	3 600	4 111
Земельный участок, руб.	28 527 861	9 466 929	19 060 932	21 766 525
Стоимость улучшений, руб.	61 472 139	23 033 071	65 939 068	43 233 475
Стоимость улучшений, руб./кв. м с НДС	20 677	25 592	18 840	20 519
Корректировки				



Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения, %	0%	0%	0%	0%
Назначение, %	0%	0%	0%	0%
Вид права, %	0%	0%	0%	0%
Торг, %	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Общая площадь, %	0%	0%	0%	0%
Материал стен, %	-2%	-14%	0%	-2%
Наличие ж/д ветки, %	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %	-14,4%	-26,4%	-12,4%	-14,4%
Стоимость, руб./кв. м	17 699	18 836	16 504	17 564
Среднее значение, руб. кв. м	17 651			
Общая площадь объекта оценки, кв. м	8 174,40			
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	144 284 547			
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	120 237 122			

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 10.5. Определение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193, без учета НДС, руб.

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Комсомола, 1-ЗАП	г. Санкт-Петербург, Литовская улица, 17	г. Санкт-Петербург, ул. Минеральная, д. 13	г. Санкт-Петербург, Якорная улица, 7АВ
Общая площадь, кв. м	2 973	900	3 500	2 107
Цена, руб.	90 000 000	32 500 000	85 000 000	65 000 000
Земельный участок, кв. м	5 388	1 788	3 600	4 111
Земельный участок, руб.	28 527 861	9 466 929	19 060 932	21 766 525
Стоимость улучшений, руб.	61 472 139	23 033 071	65 939 068	43 233 475
Стоимость улучшений, руб./кв. м с НДС	20 677	25 592	18 840	20 519
Корректировки				
Дата предложения, %	0%	0%	0%	0%
Назначение, %	0%	0%	0%	0%
Вид права, %	0%	0%	0%	0%
Торг, %	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Общая площадь, %	0%	0%	0%	0%
Материал стен, %	-2%	-14%	0%	-2%
Наличие ж/д ветки, %	0%	0%	0%	0%
Суммарная корректировка, %	-14,4%	-26,4%	-12,4%	-14,4%
Стоимость, руб./кв. м	17 699	18 836	16 504	17 564
Среднее значение, руб. кв. м	17 651			
Общая площадь объекта оценки, кв. м	5 363,40			
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	94 668 200			



Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	78 890 167			

Источник: анализ Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВOK.

Копии страниц источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Разница между ценой предложения и ценой сделки. Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с возможностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга.

Для учёта данного фактора была применена корректировка на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 163 на стр. 260.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает удаленность объекта от областного (районного) центра, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость района, социальное положение населения и прочие факторы.

Для учёта данного фактора может быть применена классификация типовых территориальных зон в пределах региона в соответствии с таблицей № 6 на стр. 51 нижеуказанного справочника оценщика.

Корректировка может быть произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 9 на стр. 54.

Однако в данном случае корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной типовой зоне.

Корректировка на площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Корректировка на площадь произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 81 на стр. 158.

Назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

В данном случае назначение выбранных аналогов в целом совпадает с назначением оцениваемого объекта. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Объем прав и Дата информации. Корректировки не применялись, поскольку во всех случаях экспонировано право собственности. Объявления о продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.



Корректировка на состояние. Корректировка учитывает строительно-техническое, физическое состояние объекта, качество ремонта и прочие факторы.

Корректировка на состояние может быть произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 123 на стр. 210.

Однако в данном случае корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют хорошее состояние. Под хорошим состоянием понимается такое состояние объекта, которое позволяет эксплуатировать его по основному назначению без предварительного выполнения капитального ремонта. Данные о состоянии объекта оценки и объектов-аналогов получены из фотоматериалов и устной информации собственников.

Корректировка на тип объекта. Обычно, при прочих равных условиях, удельная цена встроенного помещения меньше, чем удельная цена отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах застройки.

Корректировка на тип объекта может быть произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 87 на стр. 167.

Однако, в данном случае наименование объектов оценки как «помещение» обусловлено юридическими требованиями БТИ. В действительности это полноценные здания с прилегающим к ним земельным участком (копии технических паспортов приведены в приложении). В связи с этим, корректировка на тип объекта не применяется.



11 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- *метод прямой капитализации дохода* (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- *метод дисконтирования денежных потоков* (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках настоящего отчета для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации, так как, исходя из анализа рынка, объекта оценки, наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок не менее года с фиксированной арендной платой. То есть, доход, приносимый помещением, будет относительно постоянным и при этом достаточно точно прогнозируемым.

Основой данного анализа является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$V = I/R, \text{ где}$$

V - стоимость,

I - чистый доход,

R - коэффициент капитализации.

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Согласно методу ДДП (метод прямой капитализации дохода является частным случаем метода ДДП) стоимость основывается на будущих денежных потоках. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста дохода не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определение адекватной продолжительности прогнозного периода - задача, имеющая две взаимосвязанных составляющих. С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости. С другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозирование конкретных величин выручки, расходов, темпов изменения величин. По сложившейся в странах с развитой экономикой практике прогнозный период в зависимости от целей оценки и особенностей объекта оценки составляет, как правило, от 5 до 10 лет.

11.2. ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

В рамках настоящего исследования определяется величина рыночной арендной платы за нежилые помещения производственно-складского назначения.



Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. Очевидно, что способность любого объекта приносить доход характеризуется сроком жизни его составляющих:

- земельного участка;
- улучшений земельного участка.

Земля по определению является физически и функционально не изнашиваемым активом.

Срок жизни зданий и нежилых помещений, определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>).

С учетом фактического возраста зданий, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании (не менее 50 лет).

В данном исследовании проведен анализ капитализированного дохода за пять будущих лет с пересчетом дохода в последующие годы в продажную цену объекта в конце пятого года. Основой данного анализа является поток денежных средств, получаемых владельцем.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

11.3. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную рыночную арендную ставку (реальный поток доходов) на аналогичные здания и строения.

В качестве аналогов для сравнительного анализа выбраны здания и помещения, имеющие аналогичные характеристики.

С этой целью был проанализирован рынок аренды помещений в схожих с расположением оцениваемых объектов зонах и выбраны аналоги. В соответствии с результатами, полученными в разделе "Анализ НЭИ" наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости в составе объекта оценки достигается при использовании в производственно-складском назначении с офисно-административными площадями.

По данным технических паспортов был произведен подсчет суммарной площади офисно-административной и производственно-складской части в каждом оцениваемом помещении.

В качестве аналогов выбраны следующие объекты:

Таблица 11.1. Информация об аналогах для офисно-административной части оцениваемых помещений

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1647845530	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1302360959	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1730767334	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1561714356
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Комсомола ул., д.1-3	г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 63, Полюстрово	г. Санкт-Петербург, Электропультотцев 7	г. Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, 37
Общая площадь, кв. м	176	176	54	600
Ставка, руб. кв. м в год с НДС	8 400	8 520	8 664	8 400

Источник: анализ Оценщика

**Таблица 11.2. Информация об аналогах для производственно-складской части оцениваемых помещений**

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1705119530	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1668786123	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1708060410	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-sankt_peterburg-1106510431
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Калининский район, мо Финляндский	г. Санкт-Петербург, Калининский район, мо Финляндский	г. Санкт-Петербург, Полюстровский проспект, 59	г. Санкт-Петербург, Бестужевская улица, 10, Пискаревка
Общая площадь, кв. м	312	340	470	328
Ставка, руб. кв. м в год с НДС	3 960	4 320	4 464	4 560

Источник: анализ Оценщика

Копии источников информации об аналогах приведены в приложении к настоящему отчету.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) послужили:

- Права на недвижимость.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.

Аналоги для сравнительного анализа были выбраны с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- основная техническая характеристика (характеристики);
- техническое состояние объекта;
- техническая оснащенность объекта.

ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м в год). Был проанализирован рынок аренды и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

Характеристики выбранных аналогов и источники получения информации приведены в приложении к настоящему Отчету. На основании изложенного:

Таблица 11.3. Расчет арендной ставки для производственной части нежилого помещения площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 5	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Калининский район, мо Финляндский	г. Санкт-Петербург, Калининский район, мо Финляндский	г. Санкт-Петербург, Полюстровский проспект, 59	г. Санкт-Петербург, Бестужевская улица, 10, Пискаревка
Вид использования	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское



Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 5	Аналог 3	Аналог 4
Площадь, кв. м	312	340	470	328
Ставка, руб. кв. м в год с НДС	3 960	4 320	4 464	4 560
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид права	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, %	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%
Состояние, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-29,7%	-29,7%	-29,7%	-29,7%
Скорректир. цена, руб./кв. м	2 784	3 037	3 138	3 206
Среднее значение, руб./кв. м в год с НДС	3 041			

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 11.4. Расчет арендной ставки для административно-офисной части нежилого помещения площадью 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 5	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Комсомола ул., д.1-3	г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 63, Полустрово	г. Санкт-Петербург, Электропультотцев 7	г. Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, 37
Вид использования	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Площадь, кв. м	176	176	54	600
Ставка, руб. кв. м в год с НДС	8 400	8 520	8 664	8 400
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид права	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, %	-14,0%	-14,0%	-22,0%	0,0%
Состояние, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-23,2%	-23,2%	-31,2%	-9,2%
Скорректир. цена, руб./кв. м	6 451	6 543	5 961	7 627
Среднее значение, руб./кв. м в год с НДС	6 646			

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение



Таблица 11.5. Расчет арендной ставки для производственной части нежилого помещения 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 5	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Калининский район, мо Финляндский	г. Санкт-Петербург, Калининский район, мо Финляндский	г. Санкт-Петербург, Полюстровский проспект, 59	г. Санкт-Петербург, Бестужевская улица, 10, Пискаревка
Вид использования	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Площадь, кв. м	312	340	470	328
Ставка, руб. кв. м в год с НДС	3 960	4 320	4 464	4 560
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид права	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, %	-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%
Состояние, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-29,7%	-29,7%	-29,7%	-29,7%
Скорректир. цена, руб./кв. м	2 784	3 037	3 138	3 206
Среднее значение, руб./кв. м в год с НДС	3 041			

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Таблица 11.6. Расчет арендной ставки для административно-офисной части нежилого помещения площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 5	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Комсомола ул., д.1-3	г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, 63, Полюстрово	г. Санкт-Петербург, Электропультцовцев 7	г. Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, 37
Вид использования	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Площадь, кв. м	176	176	54	600
Ставка, руб. кв. м в год с НДС	8 400	8 520	8 664	8 400
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид права	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Движимое имущество	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия продажи, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Торг, %	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Дата предложения, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, %	-19,0%	-19,0%	-26,0%	-5,0%



Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 5	Аналог 3	Аналог 4
Состояние, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %	-28,2%	-28,2%	-35,2%	-14,2%
Скорректир. цена, руб./кв. м	6 031	6 117	5 614	7 207
Среднее значение, руб./кв. м в год с НДС	6 243			

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК.

Копии страниц источников, использованных для внесения корректировок, приведены в приложении к настоящему отчету.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между начальной ценой аренды и ценой, по которой заключается договор аренды. Для учёта данного фактора была применена корректировка на торг.

Корректировка для офисно-торговых помещений произведена в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2018 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для сравнительного подхода в таблице 168 на стр.279.

Корректировка для производственно-складских помещений произведена в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2017 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для сравнительного подхода в таблице 163 на стр.260.

Корректировка на площадь. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене.

Корректировка для офисно-торговых помещений произведена в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2018 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода в таблице 101 на стр.186.

Корректировка для производственно-складских помещений произведена в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2017 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для сравнительного подхода в таблице 82 на стр.158.

Корректировка на назначение. Стоимость объектов недвижимости различного назначения отличается при прочих равных условиях. Данная поправка рассчитывается, как правило, методом парных продаж, либо на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний. В данном случае назначение выбранных аналогов в целом совпадает с назначением оцениваемого объекта. Поэтому корректировка на назначение не производилась.

Дата информации. Корректировка не применялась, поскольку объявления о сдаче в аренду объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение. Корректировка учитывает удаленность объекта от центра города, удобство подъезда, окружение, инфраструктуру, развитость и престижность района, социальное положение населения и прочие факторы.



В данном случае корректировка не требуется, так как объект оценки и аналоги расположены в схожих по своим характеристикам зонах.

Корректировка на состояние. Корректировка учитывает строительно-техническое, физическое состояние объекта, качество ремонта и прочие факторы. Корректировка на состояние может быть произведена на основании данных, приведенных Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для сравнительного подхода» под ред. Л. А. Лейфера, в таблице 123 на стр. 210.

Однако в данном случае корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют хорошее состояние. Под хорошим состоянием понимается такое состояние объекта, которое позволяет эксплуатировать его по основному назначению без предварительного выполнения капитального ремонта. Данные о состоянии объекта оценки и объектов-аналогов получены из фотоматериалов и устной информации собственников.

11.4.ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Анализ рыночной ситуации, выполненный в разделе "Анализ рынка", обозначил достаточно высокий спрос на аналогичные объекты. Для целей данного расчета потери от недополучения арендных платежей рассчитываются исходя из двух видов потерь:

- недополучение арендных платежей, связанное с периодом времени, необходимым на поиск арендаторов и оформление документов, или ротация арендаторов;
- потери от недозагрузки, это объясняется сложностью сдачи в аренду всех площадей комплекса.

Принимая во внимание сложившуюся практику авансирования арендных платежей во всех секторах недвижимости, потери от недосбора платежей составят 0%.

Потери от недозагрузки для офисно-торговых помещений определены в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2018 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода в таблице 5 на стр.39 для г. Санкт-Петербург.

Потери от недозагрузки для производственно-складских зданий определены по данным представленным в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Л. А. Лейфера в таблице 2 на стр. 30.

Копии страниц источников, использованных для настоящего анализа, приведены в приложении к настоящему отчету.

11.5.ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу с учетом операционных расходов и резерва на замещение. Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей операционных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.



В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода. К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.

Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$OP = Y_{\text{пос.}} + Y_{\text{пер.}} + P_{\text{зам.}}, \text{ где}$$

- $Y_{\text{пос.}}$ - условно постоянные операционные расходы;
- $Y_{\text{пер.}}$ - условно переменные операционные расходы;
- $P_{\text{зам.}}$ - резерв на замещение.

В состав операционных расходов (ОР) включаются те расходы, которые несет арендодатель.

При расчетах желательно использовать фактические затраты (налог за землю, арендные платежи за землю, расходы на охрану, расходы на уборку, страхование имущества, коммунальные расходы, эксплуатационные расходы, и т.д.) на содержание зданий в составе объекта оценки. Однако Заказчик оценки не смог предоставить этих данных.

Доля операционных расходов для офисно-торговых помещений определена в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2018 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода в таблице 18 на стр.57.

Доля операционных расходов для производственно-складских помещений определена в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки «Справочнике оценщика недвижимости-2017 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода в таблице 30 на стр.72.

11.6. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.



Для дальнейших расчетов по офисно-торговым помещениям использована ставка капитализации в качестве которой принята средняя текущая доходность в размере 11,5%, определенная в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2018 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода в таблице 33 на стр.792.

Для расчетов по производственно-складским помещениям использована ставка капитализации в качестве которой принята средняя текущая доходность, определенная в соответствии с анализом, приведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в «Справочнике оценщика недвижимости-2018 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода в таблице 58 на стр.117.

Копии страниц источников получения информации для внесения поправок приведены в Приложении к настоящему Отчету.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании выполненных расчетов, величина рыночной стоимости, рассчитанная методом прямой капитализации:

Таблица 11.7. Расчет рыночной стоимости производственной части нежилого помещения площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	6 113,00
Аренднопригодная площадь, кв.м	6 113,00
Арендная ставка, руб. /кв.м./год с НДС	3 041
Потенциальный валовой доход, руб.	18 590 721
Недозагрузка, %	13,7%
Потери от недозагрузки, руб.	2 546 929
Недосбор платежей, %	0,0%
Потери от недосбора платежей, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	16 043 792
Эксплуатационные расходы, %	13,0%
Эксплуатационные расходы, руб.	2 085 693
Чистый операционный доход, руб.	13 958 099
Текущая доходность, %	12,0%
Рыночная стоимость, руб. с НДС	116 317 494
Рыночная стоимость без учета НДС	96 931 245

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 11.8. Расчет рыночной стоимости административно-офисной части нежилого помещения площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	1 072,00
Аренднопригодная площадь, кв.м	1 072,00
Арендная ставка, руб. /кв.м./год с НДС	6 243
Потенциальный валовой доход, руб.	6 691 969
Недозагрузка, %	9,3%
Потери от недозагрузки, руб.	622 353



Показатель	Значение
Недосбор платежей, %	0,0%
Потери от недосбора платежей, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	6 069 615
Эксплуатационные расходы, %	17,9%
Эксплуатационные расходы, руб.	1 086 461
Чистый операционный доход, руб.	4 983 154
Текущая доходность, %	11,5%
Рыночная стоимость, руб. с НДС	43 331 777
Площадь застройки, кв. м	6 333,0
Стоимость земельного участка, руб.	33 531 355
Рыночная стоимость без учета НДС и стоимости земельного участка	8 167 018

Таблица 11.9. Расчет рыночной стоимости производственной части нежилого помещения площадью 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	4 610,00
Аренднопригодная площадь, кв.м	4 610,00
Арендная ставка, руб. /кв.м./год с НДС	3 041
Потенциальный валовой доход, руб.	14 019 831
Недозагрузка, %	13,7%
Потери от недозагрузки, руб.	1 920 717
Недосбор платежей, %	0,0%
Потери от недосбора платежей, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	12 099 114
Эксплуатационные расходы, %	13,0%
Эксплуатационные расходы, руб.	1 572 885
Чистый операционный доход, руб.	10 526 229
Текущая доходность, %	12,0%
Рыночная стоимость, руб. с НДС	87 718 575
Площадь застройки, кв. м	6 344,0
Стоимость земельного участка, руб.	33 589 597
Рыночная стоимость без учета НДС и стоимости земельного участка	45 107 482

Таблица 11.10. Расчет рыночной стоимости административно-офисной части нежилого помещения 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193

Показатель	Значение
Общая площадь, кв. м	508,00
Аренднопригодная площадь, кв.м	508,00
Арендная ставка, руб. /кв.м./год с НДС	6 646
Потенциальный валовой доход, руб.	3 375 989
Недозагрузка, %	9,3%
Потери от недозагрузки, руб.	313 967
Недосбор платежей, %	0,0%
Потери от недосбора платежей, руб.	0

**ООО «ОК «Лoфт»**

Показатель	Значение
Действительный валовой доход, руб.	3 062 022
Эксплуатационные расходы, %	17,9%
Эксплуатационные расходы, руб.	548 102
Чистый операционный доход, руб.	2 513 920
Текущая доходность, %	11,5%
Рыночная стоимость, руб. с НДС	21 860 176
Рыночная стоимость без учета НДС	18 216 813



12 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

При проведении расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества в составе объекта оценки, Оценщиком получены следующие результаты:

Таблица 12.1. Результаты трех подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196	не применялся	120 237 122	105 098 263
Нежилое помещение площадью 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193	не применялся	78 890 167	63 324 295
Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 11 006, кв. м., категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения промышленных объектов, кадастровый номер 78:11:0522501:10, местоположение земельного участка: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А	не применялся	41 277 065	не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Основываясь на использовании общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки, Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика.

Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

В рамках Сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе цен по сделкам купли-продажи аналогичного имущества. Другими словами, сравнительный анализ предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть реализован при наличии достаточно сформировавшегося рынка. На дату определения стоимости рынок располагает большим количеством аналогичных объектов, является достаточно устойчивым и стабильным.

Доходный подход так же является достаточно объективным инструментом, т.к. данный объект недвижимости способен приносить доход.



Потому результатам, полученным в рамках Сравнительного и Доходного подхода, присваивается одинаковый весовой коэффициент 0,5.

В результате проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что на 29 августа 2019 г. согласованная рыночная стоимость составляет:

Таблица 12.2. Согласование результатов оценки нежилого помещения площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196, руб. без учета НДС

Подход	Результат, руб.	Весовой коэффициент	Результат с учетом весового коэффициента, руб.
Сравнительный	120 237 122	0,5	60 118 561
Доходный	105 098 263	0,5	52 549 132
Результат, руб.			112 667 693

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 12.3. Согласование результатов оценки нежилого помещения 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:319, руб. без учета НДС

Подход	Результат, руб.	Весовой коэффициент	Результат с учетом весового коэффициента, руб.
Сравнительный	78 890 167	0,5	39 445 083
Доходный	63 324 295	0,5	31 662 147
Результат, руб.			71 107 231

Источник: расчеты Оценщика

Для оцениваемого имущества рассчитанного с помощью одного подхода согласование не требуется.



13 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов, с учетом сделанных допущений, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, округленно, без учета НДС, составляет всего:

225 051 989 (Двести двадцать пять миллионов пятьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят девять) руб., в том числе:

1. Нежилое помещение площадью 8 174,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом. 3-Н, 21-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3196 – 112 667 693 руб.;
2. Нежилое помещение площадью 5 363,4 кв. м, адрес: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, кадастровый номер 78:11:0522501:3193 – 71 107 231 руб.;
3. Право долгосрочной аренды земельного участка площадью 11 006, кв. м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения промышленных объектов, кадастровый номер 78:11:0522501:10, местоположение земельного участка: г. Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А – 41 277 065 руб.



14 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО №1, №2, №3, а также стандартам СРО, членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения
- Оценщик не производил визуальный осмотр Объекта оценки. Фотографии Объекта оценки предоставлены Заказчиком.
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик



Г.П. Беляев



15 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

8. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
9. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
10. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
11. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
12. Г.С.Харрисон. «Оценка недвижимости» пер. с англ.-М.,1994г.
13. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., «Дело»,1998г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

15. Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);
16. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).
17. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.



16 ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

16.1 Копии документов оценщика и исполнителя



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1447-07

Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Беляев Геннадий Павлович

Паспорт 61 04 №278956 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*
Железнодорожным РОВД гор. Рязани
04.10.2005

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП1411252 30.04.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 695 от « 7 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный директор НИИ АРМО
Должность исполнительного лица



Петровская Е.В.



Москва



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 6491R/776/00012/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6491R/776/00012/9 (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: **Беляев Геннадий Павлович**
390016, Рязанская область, г. Рязань, ул. Пушкина, д. 35, кв. 11
ИНН 623002919309

Объект страхования: 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).

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.

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

Страховая сумма: **500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с **«10» февраля 2019 г.** и действует до **«09» февраля 2020 г.** 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:
АО «АльфаСтрахование»


Муфистова О.Н./

Страхователь:
Беляев Геннадий Павлович


Беляев Г.П./

Место и дата выдачи полиса:
г. Рязань, 08.02.2019г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009932-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Беляеву Геннадию Павловичу

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


от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20050/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		21 января 2019 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется исполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Оценочная компания "Лофт" 107143, г. Москва, Открытое шоссе 26-10-12 ИНН: 7708789356	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 21 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 20 января 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 50 000 000.00 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 24 500.00 руб. (Двадцать четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) 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 РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 21 января 2019 г. по 20 января 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователю в период с 21 января 2019 г. по 20 января 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность	

Исл.: Кулинич О.В. +74957880999 #5435
21 января 2019 г.



	Страховщик произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. 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 и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта: <table border="1" data-bbox="544 920 1337 1084"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </tbody> </table> Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.								
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Оценочная компания "Лофт"	СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"								
в лице Генерального директора Сизикова Алексея Леонидовича, действующего на основании Устава	в лице Руководителя направления корпоративных продаж Ковалева Александра Александровича, действующего на основании доверенности №2853/18 от 20 марта 2018 г.								

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный
Исп. Кушнир О.В. +74957850998#5435



16.2 Копии ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

ДОГОВОР № 07/ЗД-05268
аренды земельного участка

Санкт-Петербург

22 мая 2013г.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице заместителя начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Красногвардейского района Иванова Константина Александровича, действующего на основании доверенности КУГИ от 26.12.2012 №37036-42, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "БВ Инвест", именуемое в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1107746431231, свидетельство о регистрации от 26.05.2010 г. на бланке серия 77 № 013140116, ИНН 7701878117, КПП 770101001, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1107746431231, адрес (место нахождения): г. Москва, ул. Ладужская, д.11, в лице генерального директора Сметаны Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), на основании Решения Комитета по управлению городским имуществом № 91 от 22.05.2013, свидетельства о государственной регистрации права собственности от 22.10.2010 на бланке № 78-АЖ 013744, свидетельства о государственной регистрации права собственности от 16.02.2013 на бланке № 78-АЖ 868404 заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок Зона 7, кадастровый № 78:11:0522501:10, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, Шафировский проспект, д. 6, литера А, площадью 11006.00 (одиннадцать тысяч шесть кв. м., именуемый в дальнейшем «Участок»).

Передача Участка Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи Участка, подписываемым Сторонами, и являющимся неотъемлемым приложением к Договору.

1.2. Участок предоставляется для размещения промышленных объектов (код - 3.1, 3.1, 3.2, 3.2, 3.12, 3.12, 6.2, 6.2, 7.2, 7.2, 11.4 в соответствии с ведомостью инвентаризации земельного участка по функциональному использованию территории от 20.05.2013 № 34710Г-13/1, изготовленной ГУП ГУИОН по состоянию на 23.04.2013).

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

1.3. Участок относится к землям населенных пунктов.

Вид разрешенного использования Участка в соответствии со сведениями, указанными в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, являющемся неотъемлемой частью Договора: для размещения промышленных объектов.

Изменение вида разрешенного использования Участка допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.4. В случае, если Договор заключен с собственником здания (сооружения, иного объекта недвижимого имущества), именуемого в дальнейшем «Объект недвижимости», расположенного на Участке, условием пользования Участком является владение Участком исключительно лицом, право собственности которого на Объект недвижимости зарегистрировано в установленном порядке на момент заключения Договора.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора.



2.2. Участок расположен вне границ территории объекта культурного наследия народов Российской Федерации.

На участке имеются:

а) Нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д-б, литера А.
(здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) Охранная зона водопроводных сетей - 52 кв.м. Охранная зона тепловых сетей - 204 кв.м. Охранная зона кабельных линий электропередачи - 126 кв.м. Право прохода и проезда - 41 кв.м. Право прохода и проезда - 252 кв.м. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений - 152 кв.м.

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

2.3. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя возводить на Участке здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует по 14 июня 2053г. и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 23 апреля 2013г.

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

3.4. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях.

Величина годовой арендной платы (Агод) за пользование Участком при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), ежегодно устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1,00, составляет 632192,32 (шестьсот тридцать две тысячи сто девяносто две целые и тридцать две сотых) руб.

Плата за аренду Участка в квартал (Акварт) при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1,00, составляет 158048,08 руб.

В 2013 году величина Кд составляет 1,15.

В десятидневный срок с даты предоставления Арендатором ведомости (или новой ведомости) инвентаризации Участка, подготовленной Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», Арендодатель осуществляет перерасчет арендной платы в соответствии с указанной ведомостью инвентаризации Участка (при условии соблюдения требования абзаца 2 пункта 1.2 Договора), и направляет Арендатору подписанный проект дополнительного соглашения к Договору, устанавливающего новую величину арендной платы.

В случае нарушения Арендатором пункта 4.3.6-1 Договора текущая сумма арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, рассчитывается Арендатором самостоятельно с применением кода функционального использования территории Кн - 18,0 с учетом пункта 3.5 Договора.

Для сведения: плата за аренду Участка в квартал с применением кода функционального использования территории Кн - 18,0 при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1,15, составляет 1 392 353,82 руб.

3.4. 1. В случае, если в соответствии с пунктом 2.2 Договора на Участке имеются здания, сооружения, принадлежащие Арендодателю на праве собственности и переданные Арендатору во владение и пользование по договору аренды объекта нежилого фонда, расчет арендной платы, указанной в п. 3.4. Договора, осуществляется только за часть Участка, не занятую зданиями, сооружениями.



3.5. Арендатор самостоятельно рассчитывает текущую сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$A_{тек} = A_{кварт} \cdot K_d$, где

K_d - коэффициент динамики рынка недвижимости, установленный Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.

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 Участка в соответствии с п.1.2. Договора) Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бессрочном и 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 не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с п.3.5 Договора.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года до 31 января.

3.8. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на:

Счет № 40101810200000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу,
БИК 044030001

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 783401001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом)

Код бюджетной классификации 830 111 05 011 02 0100 120

Код ОКАТО: 40278561000.

3.9. В случае, если Договор заключен в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, арендная плата за первый платежный период (три месяца) в размере 181755,29 руб. вносится в течение двадцати дней со дня подписания Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщать Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных 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. Если иное не предусмотрено Договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

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

4.1.5. В недельный срок рассматривать обращения Арендатора о даче согласия на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке.

Арендодатель дает согласие на продажу Объекта (Объектов) недвижимости при условии предоставления Арендатором следующих документов:

- документов о кадастровом учете земельного участка под отчуждаемым Объектом недвижимости (отчуждаемыми Объектами недвижимости);

- заявления о внесении изменений в Договор в связи с разделом Участка;

- договора (проекта договора) купли-продажи Объекта (Объектов) недвижимости, содержащего условие о том, что в приобретателю Объекта (Объектов) недвижимости переходит права и обязанности по Договору в отношении земельного участка, находящегося



под Объектам (Объектами) недвижимости и необходимого для использования последнего (последних).

4.1.6. Нет.

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

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора и условием пользования Участком, установленным п. 1.4 Договора.

4.3.2. Присутствовать к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

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

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

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

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.3.6.1. Не реже одного раза в три года (отчет указанного периода начинается с 22 мая 2013г.) предоставлять Арендодателю ведомость инвентаризации Участка, подготовленную Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости».

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2 Договора, 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 предоставленным Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал юридического лица и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на Объекты недвижимости, расположенные на Участке.

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 соответствующие услуги.

4.3.12. Получать согласие Арендодателя на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке, согласно п.4.1.5 Договора.

4.3.13. При использовании Участка соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе требования водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия соблюдать ограничения (обременения), указанные в кадастровом паспорте Участка, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании Участка.

4.3.14. Нет.

4.3.15. Нет.

4.3.16. Нет.



4.3.17. При осуществлении прав владения и пользования Участком выполнять требования в сфере благоустройства, установленные Правилами уборки, обеспеченности чистоты и порядка на территории Санкт-Петербурга, утвержденными Правительством Санкт-Петербурга.

4.3.18. Нет.

4.3.20. В случае размещения на Участке временных (некапитальных) объектов, отнесенных Законом Санкт-Петербурга от 12.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» к объектам благоустройства, исполнять письменные предписания исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченных осуществлять контроль за созданием и размещением, содержанием и ремонтом, использованием объекта благоустройства, об устранении нарушения законодательства о благоустройстве в сроки, установленные указанными предписаниями.

4.3.21. – исключен.

4.3.22. Соблюдать на Участке установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правила промышленного производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

4.4. Арендатор имеет право размещать на Участке объекты наружной рекламы и информации при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

4.5. Арендатор не вправе размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное оборудование игорного бизнеса.

4.6. Нет.

4.7. В случае, если Участок, на котором отсутствуют объекты недвижимости предоставлен для целей, не связанных с возведением объектов недвижимости Арендатор обязан обеспечить:

4.7.1. Соответствие возводимого на Участке временного (некапитального) объекта (временной постройки некапитального характера без фундамента, в конструктивных характеристиках которой предусмотрена возможность ее разборки (демонтажа) и перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению и права на которую не подлежат государственной регистрации), требованиям, предусмотренным в отношении такого объекта постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1830 «О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством».

4.7.2. Предоставление Арендодателю акта межведомственной комиссии (в случаях, когда принятие возводимого на Участке временного (некапитального) объекта в эксплуатацию производится на основании акта межведомственной комиссии), не позднее шести месяцев с даты заключения Договора.

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 п.1.3 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.3. В случае нарушения Арендатором пп.3.4 и 3.7 Договора начисляются пени в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения п.4.3.12 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере квартальной арендной платы, установленной на момент нарушения.

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



5.6. Уплата неустойки (штрафа, пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пеня вносятся Арендатором на счет, указанный в пп.3.8 Договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ 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, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.6 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора, или нарушении Арендатором условия пользования Участком, установленного п. 1.4 Договора.

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.5. При несоблюдении обязанностей, предусмотренных пп.4.3.8, 4.3.13, 4.3.17 Договора.

6.3.6. В случае отсутствия договора, указанного в п.4.3.11 настоящего Договора, в течение более чем двух месяцев.

6.3.8. При несоблюдении порядка размещения на Участке объектов наружной рекламы и информации, предусмотренного в п.4.4 Договора.

6.3.9. При осуществлении на Участке деятельности, нарушающей установленный порядок реализации:

мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

6.3.10. При реализации на Участке контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае передачи в залог здания (сооружения), помещения, объекта незавершенного строительства, принадлежащего Арендатору на праве собственности и расположенном на Участке, одновременно подлежит передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.2. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

7.3. Если Договор заключен на срок, менее чем один год, п.4.1.4. Договора не применяется.

7.4. Если Договор заключен на срок более чем пять лет, п.4.3.8, 6.3.6 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. В случае если после окончания действия Договора, стороны не заключили договор на новый срок, Арендатор обязан освободить или обеспечить освобождение Участка от любого имущества, размещенного на участке во время действия Договора или предшествующих ему договоров аренды Участка.



Настоящий пункт не применяется в отношении следующего имущества, размещенного на Участке:

Нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д.6, литера А.

7.6. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

7.7. Оплата арендной платы за использование земельного участка до 23.04.2013 производилась в соответствии с Договором аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора № 07/3Д-03577 от 21 июля 2004г. и Соглашением № 07/3Д-03577-1 от 05 августа 2004г. о присоединении к договору аренды № 07/3Д-03577 от 21 июля 2004г. земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора.

7.8. В случае приобретения Арендатором Участка по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок к Арендатору.

7.9. В случае если Договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, пункты 4.5 и 6.4.5 Договора не применяются.

7.10. Пункты 1.4, 4.3.12, 7.11, 7.12 Договора применяются при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности.

Пункт 4.1.5. Договора применяется при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности, праве хозяйственного ведения.

При этом, расходы, связанные с выполнением кадастровых работ и кадастровым учетом земельного участка (земельных участков) возлагаются на продавца (Арендатора) либо по соглашению между Арендатором (продавцом) и покупателем на последнего.

7.11. В случае если Договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, продажа Объекта недвижимости не допускается без согласия Арендодателя.

7.12. Условие п.7.11 Договора является ограничением права собственности Арендатора на Объект недвижимости. Условия Договора, предусмотренные п.п. 1.4, 4.1.5, 4.3.12, 7.11 и настоящим пунктом, применяются в отношении всех расположенных на Участке Объектов недвижимости, которые находятся в собственности Арендатора.

7.13. Условие пользования Участком, установленное п. 1.4 Договора, не применяется в случаях передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу по сделке одновременно с отчуждением Объекта недвижимости, внесения Арендатором арендных прав Участка в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передачи Арендатором Участка в субаренду.

7.14. Арендатор выражает согласие на совершение Арендодателем действий, влекущих за собой прекращение существования Участка, в том числе влечение его раздела, объединения, перераспределения, а также изменение внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений в отношении Участка, в том числе изменение его уникальных характеристик в порядке и случаях, установленных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

7.15. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, с состоянием задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе, с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS – уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средства мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.



При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средства мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средства мобильной (сотовой) связи.

7.16. Нет.

7.17. Нет.

7.18. При прекращении Договора по окончании срока его действия либо в связи с его расторжением Арендатор обязан передать Арендодателю по акту приема-передачи Участок, свободный от размещенного на Участке имущества, указанного в пункте 7.5 Договора, а также движимого имущества, указанного в пункте 2.2 Договора.

8. ПРОЧИЕ 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 Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;

- Общество с ограниченной ответственностью "БВ Инвест" - 1 экз.;

- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (только в том случае, если Договор заключен на срок, не менее чем один год) - 1 экз.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Кадастровый паспорт земельного участка.

2. Расчет арендной платы.

3. Акт приема-передачи Участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель

Комитет по управлению городским имуществом

191060, Санкт-Петербург, Смольный

ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Красногвардейского района

195027, г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект, д. 50

Телефон: 576-86-77 Факс: 576-86-78

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "БВ Инвест", зарегистрированное Межрайонная

инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным

регистрационным номером 1107746431231, свидетельство о регистрации от 26.05.2010 г. на

бланке серия 77 № 013140116

ИНН 7701878117

Юридический адрес: г. Москва, ул. Ладожская, д.11

р/с № 40702810140070409701



к/с № 30101810400000000555



БИК: 044525555
в ОАО "Промсвязьбанк" г.Москвы
Телефон: 8(812) 680-10-63


ПОДПИСИ СТОРОН:


От Арендодателя:
Заместитель начальника управления
(агентства)
Иванов К. А.


(подпись)
М.П. 

От Арендатора:
Генеральный директор

Сметана П.Ю.

(подпись)
М.П. 

Юрист агентства 

Исполнитель
Якушева Е.Ю. т.576 8681



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу»
 организационно-территориальное отделение

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

13.06.2013 № 78:11/05/2013/18924

К.1

1	Кадастровый номер	78:11/05/2013/10	2	Лист № 1	3	Всего листов: 9
4	Область сведений					
5	Прежде чем номер	78:11/05/2013/10	6	Дата внесения номера в государственной кадастр недвижимости: 23.06.2009		
7	Местонахождение: г. Санкт-Петербург, Шифоновский проспект, дом 6, литера А.					
8	Категория земель:					
8.1	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, почтовой связи, телевидения, радиотелевизионной вещания, информатизации, оптоволоконной связи для обеспечения национальной безопасности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Земля особо охраняемых территорий и объектов	Земля лесного фонда	Земля водного фонда	Земля запасов
8.2	Земля населенных пунктов	Земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, почтовой связи, телевидения, радиотелевизионной вещания, информатизации, оптоволоконной связи для обеспечения национальной безопасности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Земля населенных пунктов	Земля лесного фонда	Земля водного фонда	Земля запасов
9	Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов					
10	Фактическое использование/назначение/целевое назначение:					
11	Площадь: 110067,57 кв. м	13	Кадастровая стоимость (руб.): 49050672,48	14	Удельная кадастровая стоимость (руб./кв. м): 4457,08	
15	Сведения о правах:					
16	Общая стоимость: Кадастровый номер 78:11/05/2013/10 равнозначен кадастровому номеру 78:11/05/2013/10. Предлагаемый кадастровый номер 78:11/05/2013/10 равнозначен кадастровому номеру 78:11/05/2013/10					
17	Дополнительные сведения для регистрации права на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 78:11/05/2013/10			
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате погашения: —			
		18.3	Планы участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 78:11/05/2013/10			

Иванов И.И. (подпись)



К. А. Девя (подпись)



В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

13.06.2015 № 78/03/113-1/03/14

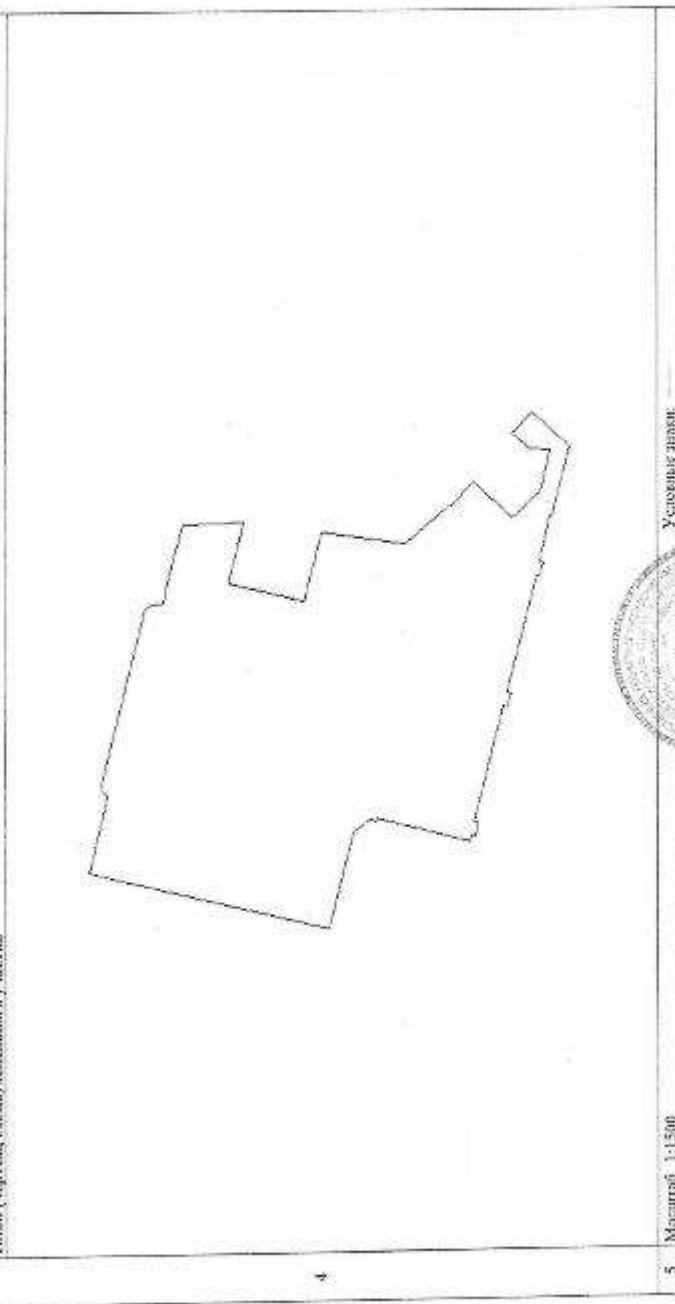
1 Кадастровый номер 78:11:0523501:10

1 План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист №.2

3

Всего листов: 9



4

5 Масштаб 1:1500

Условные знаки



инженер-катастрофа
(подпись)

К.А. Дель
(подпись, фото)



В.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

15.06.2013 № 78/20/13-118934

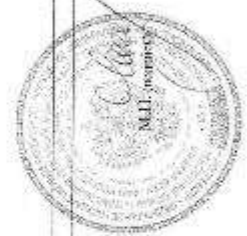
1 Кадастровый номер: 78:11:0525813:0

План (схематич, схема) части земельного участка

3 Всего листов: 9

2 Лист № 4

Участный номер листа: 78:11:052581: 06:03



ИЗДАНО: 14.05.2013
Проверено специалистом

К. А. ЛЕВА
генеральный директор



Приложение N 3
к договору аренды
земельного участка
от 22.05.2013 № 07/ЗД-05268

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

22 мая 2013г.

Санкт-Петербург

Настоящий Акт составлен на основании договора аренды земельного участка от 22 мая 2013г. № 07/ЗД-05268, заключенного между **Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга**, в лице заместителя начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Красногвардейского района Иванова Константина Александровича, действующего на основании доверенности КУГИ от 26.12.2012 №37036-42, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и **Обществом с ограниченной ответственностью "БВ Инвест"**, именуемым в дальнейшем "Арендатор", зарегистрированным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1107746431231, свидетельство о регистрации от 26.05.2010 г. на бланке серия 77 № 013140116, ИНН 7701878117, КПП 770101001, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1107746431231, адрес (место нахождения): г. Москва, ул. Ладожская, д.11, в лице генерального директора Сметаны Павла Юрьевича, действующего на основании Устава.

В соответствии с п. 1.1 указанного Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер № 78-11-0522501:10, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, Шафировский проспект, д. 6, литера А, площадью 11006 (одиннадцать тысяч шесть) кв.метров. (далее - Участок).

На Участке, в соответствии с п.2.2 Договора, имеются:

- а) Нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д.6, литера А.
- б) Нет.

(природные и историко-культурные памятники)

в) Охранная зона водопроводных сетей - 52 кв.м. Охранная зона тепловых сетей - 204 кв.м. Охранная зона кабельных линий электропередачи - 126 кв.м. Право прохода и проезда - 41 кв.м. Право прохода и проезда - 252 кв.м. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений - 152 кв.м.

Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка в соответствии с договором аренды земельного участка от 22.05.2013 № 07/ЗД-05268.

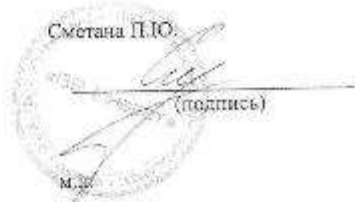
При этом Арендодатель и Арендатор принимают во внимание, что расположенное на Участке нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Шафировский пр., д.6, литера А, принадлежит Арендатору на праве собственности и находится в состоянии, не препятствующем использованию Участка.

Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что перечисленные объекты движимого имущества не препятствуют использованию Участка в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

Арендодатель
Заместитель начальника управления
(агентства)
Иванов К. А.



Арендатор
Генеральный директор
Сметана П.Ю.





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

№ регистрации округа 78

Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации «24» июля 2013 года

№ регистрации 78-78-32/028/2013-102

Регистратор  Еремченко О.С.
(подпись) (Ф.И.О.)





ФГИС ЕГРН

исполнение обязанностей оператора информации

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 06.08.2019 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
информация об объекте недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
06.08.2019	№ 99/2019/276540298			
Кадастровый номер:		78:11:0522501:3196		
Номер кадастрового званья:		78:11:0522501		
Дата присвоения кадастрового номера:		14.09.2012		
Внес государственный учетный номер:		Кадастровый номер: 78:5224А:10:5:2		
Адрес:		Санкт-Петербург, пр-кт Пырьевский, д.б. литера А, пом 3-П.21-Н		
Площадь:		8174,4		
Назначение:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Номер, тип здания, в котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:		385745603,57		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.



Помещение			
(на объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
06.08.2019 № 99/2019/276540298		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер: _____		78:11:0522501:3196	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0522501:3041		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образуются объекты недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав территории жилищного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищно-коммунального обслуживания, фонда, платителю коммунальных платежей, жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Повещение			
<small>(для объектов недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
06.08.2019 № 99/2019/276540298		Всего листов выписки: _____	
Квартальный номер: _____		78:11:0522501:3196	
Статус объекта/объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости по состоянию на: "_____ года, _____ час, _____ минут, _____ секунд"		
Особые отметки:	Парушкине границы строения не выявлены. Парушкине границы строения не выявлены. Издается ч.л. площадью 959,6 кв.м. Сведения актуальные для земельного участка № 0000/0000/0000.		
Получатель выписки:	БАНК ВТБ 24 (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО) ИНН 770553606		
Генеральный директор		ФГИС ВГРП	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(из объекта недвижимости)		
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	
06.08.2019 № 99/2019/276540298		Всего листов выписки:		
Классификационный номер:		78:11:0522501:3196		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ОК Инвест", ИНН: 7701878117		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права и права:	2.1.	Собственность, № 78-78-02/020/2010-263 от 22.10.2010		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости				
3.	3.1.1.	вид:	Ипотечное, нежилое помещение кат. №78:11:0522501:3196, нежилое помещение кат. №78:11:0522501:3193, право аренды 3-у кат. №78:11:0522501:10	
		дата государственной регистрации:	18.06.2015	
		номер государственной регистрации:	78-78-032-78-061/011/2015-102/1	
		сроки, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.06.2015 на 24 годами	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ИТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Доверенность от 25.11.2014 №723-3798-0000086-04; Дополнительное соглашение №723-3798-0000086-04-02 от 10.06.2015 г. Доверенность от 25.11.2014 №723-3798-0000086-04		
		3.1.2.	вид:	Ипотечное, нежилое помещение кат. №78:11:0522501:3196, нежилое помещение кат. №78:11:0522501:3193, право аренды 3-у кат. №78:11:0522501:10
			дата государственной регистрации:	21.11.2017
			номер государственной регистрации:	78:11:0522501:3196-78-032/2017-1
			сроки, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.11.2017 на 99 дней с даты, следующей за датой предоставления кредита
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ИТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139			
основание государственной регистрации:	Доверенность от 18.10.2017 №КР002017-001148-05			

Государственный регистратор		Ф И С Е Г Р Н
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Полющение		
(на объект недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
06.08.2019 № 99/2019/276540298		Всего разделов: _____
Классификационный номер:		78:11:0522501:3196
5.	3.1.3.	Ипотечка, Полющение полющение кад. №78:11:0522501:3196, Нежилое полющение кад. №78:11:0522501:3193, право аренды 3/у кад. №78:11:0522501:10
		дата государственной регистрации: 11.10.2016
		номер государственной регистрации: 78-78:032-78-099-009-2016-271/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 11.10.2016 на 24 месяца
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество, ИНН: 7702070139)
		основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 22.08.2016 №723-3798-0000118-035
	3.1.4.	Ипотечка, Нежилое полющение кад. №78:11:0522501:3196, Нежилое полющение кад. №78:11:0522501:3193, право аренды 3/у кад. №98:11:0522501:10
		дата государственной регистрации: 21.11.2017
		номер государственной регистрации: 78:11:0522501:3196/78:032/2017-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 21.11.2017 на 90 дней с даты, следующей за датой предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 18.10.2017 №КР002017-001152-035	
6.	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7.	Сведения о взыскании в отношении зрелого истребованного права;	данные отсутствуют
8.	Сведения о наличии риска зрелости и оплаты объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
9.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя и иного законного представителя;	
10.	Достоверность сведений о наличии погашенных, но не возобновленных записей о прекращении государственной регистрации права (аррестов, истребованных прав и обременения объекта недвижимости), сведений об объекте недвижимости;	данные отсутствуют
11.	Сведения об участии в государственной регистрации сделки, права, ограничения права без совершения в Едином государственном реестре недвижимости;	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРП
полномочиями государственности	судимый	интервью, финансы



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 21.12.2018

№ 50-00-4001/5006/2018-7392

На основании запроса от 18.12.2018, поступившего на рассмотрение 18.12.2018, сообщаем, что правообладателем

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БВ ИНВЕСТ", ИНН: 7701878117, ОГРН: 1107746431231, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, город Москва, улица Амурская, д. 7 стр 3, за период с 02.11.2015 по 18.12.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	78:11:0522501:3196
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д 6, литера А, пом 3-Н, 21-Н
		Площадь:	8174, 4 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.10.2010
		номер государственной регистрации:	78-78-32/020/2010-263
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объекта нежилого фонда от 07.07.2010; Акт приема-передачи от 07.07.2010; Дополнительное соглашение от 09.07.2010г. к договору купли-продажи объекта нежилого фонда от 07.07.2010г. от 09.07.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид:
номер государственной регистрации:			78-78/032-78/061/011/2015-102/1
1.3.1. вид:			Ипотека, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3196, Нежилое помещение кад.
1.3.2. вид:			Ипотека, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3196, Нежилое помещение кад.



		№78:11:0522501:3193, право аренды 3/у кад. №78:11:0522501:10
	номер государственной регистрации:	78-78/032-78/069/009/2016-271/1
1.3.3.	вид:	Ипотека, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3196, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3193, право аренды 3/у кад. №78:11:0522501:10
	номер государственной регистрации:	78:11:0522501:3196-78/032/2017-1
1.3.4.	вид:	Ипотека, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3196, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3193, право аренды 3/у кад. №78:11:0522501:10
	номер государственной регистрации:	78:11:0522501:3196-78/032/2017-2
2.	2.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	78:11:0522501:3193
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Санкт-Петербург, Шафировский проспект, дом 6, литера А, помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н
	Площадь:	5363, 4 кв. м
	2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.02.2013
	номер государственной регистрации:	78-78-32/046/2013-024
	основание государственной регистрации:	Передаточный акт от 31.07.2012; Акт приема-передачи объектов недвижимости, передаваемых в соответствии с передаточным актом от 31.07.2012 от 20.11.2012
	дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1. вид:	Ипотека, нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3196, нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3193, право аренды 3/у кад. №78:11:0522501:10
	номер государственной регистрации:	78-78/032-78/061/011/2015-103/1
	2.3.2. вид:	Ипотека, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3196, Нежилое помещение кад.



	№78:11:0522501:3193, право аренды 3/у кад. №78:11:0522501:10
номер государственной регистрации:	78-78/032-78/069/009/2016-275/1
2.3.3. вид:	Ипотека, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3196, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3193, право аренды 3/у кад. №78:11:0522501:10
номер государственной регистрации:	78:11:0522501:3193-78/032/2017-1
2.3.4. вид:	Ипотека, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3196, Нежилое помещение кад. №78:11:0522501:3193, право аренды 3/у кад. №78:11:0522501:10
номер государственной регистрации:	78:11:0522501:3193-78/032/2017-2
3. Получатель выписки:	Арбитражный управляющий в деле о банкротстве (Тихомиров Дмитрий Сергеевич)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Москва Санкт-Петербург Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Волгоградская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме,



Для размещения в Едином государственном реестре юридических лиц

Унифицированная форма № 10/09-22
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.05.09 № 98

ООО "БВ-Инвест"
ИН 07746431231 ИНН 7701878117
Москва, ул. Амурский, д. 7, стр. 5

ОГРН
107497, г.

Форма по ОКУД

Код
0317018

по ОКПО

66483079

Номер документа	Дата подписания
1-И	07.08.2019

**Приказ
(постановление, распоряжение)
о проведении инвентаризации**

Для проведения инвентаризации имущества, принадлежащего ООО "БВ-Инвест"

позначается рабочая инвентаризационная комиссия в составе:

Председатель комиссии:	<u>Конкурсный управляющий</u> <small>(подпись)</small>	<u>Бакина Н.А.</u> <small>(подпись, дата, должность)</small>
Члены комиссии:	<u>Юрист</u> <small>(подпись)</small>	<u>Гордеев Д.В.</u> <small>(подпись, дата, должность)</small>
Члены комиссии:	<u>Помощник конкурсного управляющего</u> <small>(подпись)</small>	<u>Ломовцева А.С.</u> <small>(подпись, дата, должность)</small>

Инвентаризации подлежат основные средства, товарно-материальные ценности, денежные средства,
основные средства, обязательства
кредиторская и дебиторская задолженности

К инвентаризации приступить «07» 08 2019 г.
и окончить «05» 11 2019 г.

Причина инвентаризации открытие в отношении ООО "БВ-Инвест"
открытия конкурсного производства
конкурсного производства

Материалы по инвентаризации сдать конкурсному управляющему
не позднее «05» 11 2019 г.

Конкурсный управляющий
(подпись)

В.А. Бакина
(подпись, дата, должность)



Учредительская форма № 1/2019 г.
Учредительское удостоверение Государства
Россия от 18.08.2019 № 68

Фирма по ОКУД	Код
по ОКУОС	317018
	66493079

ООО "БВ-Финист"
ОГРН 1107746431231 ИНН 7701878117
107497, г. Москва, ул. Амурская д. 7, стр. 3

Основание для проведения инвентаризации: Принят (поставка, приобретение, распоряжение) с арктическим инвентаризационным листом

Вид деятельности: 68.2 (ОКВЭД)

Плановый период: 1-к

Дата начала инвентаризации: 07.08.2019

Дата окончания инвентаризации: 07.08.2019

Вид операции: Выд операция

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер документа	Дата составления
1	28.08.2019

Основные средства, организация

в собственности организации, в собственности граждан, а.т.п. (продолжить)

Лист (а), отчетный (ые) за составность основных средств

Командир
управляющей
дочерней

Бикова В.А.
руководитель филиала



№ п/п	Наименование, наименование и адресная принадлежность объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на учет (интерфейс, отъезд/приезд)		Год выпуска (интерфейс, приобретение)	Номер			Финансовое значение		По данным бухгалтерского учета	
		дата	номер		паспортный заводской	паспорт (интерфейс, размер)	кол-во, шт	стоимость, руб. доп.	кол-во, шт	остаточная стоимость, руб. код.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Помещение, кадастровый номер 78:11:0522501:3196, площадь 8174,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом 3-Н, 211-Н							1	0,00	1	0,00
2	Помещение, кадастровый номер 78:11:0522501:3193, площадь 3362,4 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Шафировский, д. 6, литера А, пом 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н							1	0,00	1	0,00
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 78:11:0522501:10, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Шафировский пр-кт, д. 6, литера А, площадь 11006,00 кв.м. Срок аренды: до 14.06.2053 года							1	0,00	1	0,00
4	Вход в здание							1	0,00	1	0,00
5	Ворота подъемно-секционные 4,5*4,5м							1	0,00	1	0,00
6	Дверь металлическая двустворчатая							1	0,00	1	0,00
7	Осва. протитопографич. (комплект 4 шт)							1	0,00	1	0,00
8	Парковка							1	0,00	1	0,00
9	Пожарная сигнализация							2	0,00	2	0,00



Информационный лист

Итого по опросу:

- а) количество вербальных ответов
- б) общее количество единиц фактчекера
- в) на сумму фактчекера

Все показатели опроса по вопросам, сформулированным в анкете по исследуемому объекту, являются конфиденциальными.

Президент организации

Члены комиссии:

Все основные сведения, полученные в ходе опроса, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Описание процедуры, перечень вопросов и анкеты, прилагаются к настоящему документу.

Листы (а), ответственные (а) за обработку опросных средств:

Указания к дальнейшей обработке опросных средств:



Удобрительная форма № 0106.1
Универсальная государственная
Формы от 13.08.2019 № 18

Формы по ОКУД	Класс
	317018
08 ОКЮ	6643079

ООО "ОК-Лифт"
ОГРН 1107746431231 ИНН 7701878117
307497, г. Москва, ул. Амурская, д. 7, стр. 3

Формы

Структурное подразделение

Основание для применения инвентаризации:

приказ (постановление, распоряжение) о проведении инвентаризации:

выпуска №000/2019

Дата начала инвентаризации
Дата окончания инвентаризации
Вид описания

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
выявленного имущества**

№ инв.	Дата составления
3	28.08.2019

наименование имущества

в количестве, указанном в документе, в котором выявлено имущество, с/п. с. ф. №000/2019

Дано (а), ответственное (ые) за сохранность основного средства

Компетентный
управляющий
должностное

Басила В.А.
инвентаризатор



№ объекта	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, по которому объект вв. в эксплуатацию (орисл.)		Год ввода в эксплуатацию (постройки, сдвоенной)	Номер			Фактические затраты		По данным бухгалтерского учета		
		дата	номер		инвентарный	заводской	двухэта (докум. о регистр.)	кол-во, шт	стоимость, руб. млн.	кол-во, шт	стоимость, руб. млн.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	В ходе осмотра помещений, указанных в инвентаризационной описи № 1 также было выявлено следующее имущество:											
1	Ворота откатные							4	0,00	0	0,00	
2	Лифт грузовой, регистрационный номер 031008							1	0,00	0	0,00	
3	Лифт пассажирский, регистрационный номер 031007							1	0,00	0	0,00	
4	Лифт грузовой OTIS, регистрационный номер 040418							1	0,00	0	0,00	
5	Временное строение (палатка) площадью 180м², 20 кв.м., примыкающее к помещению с кадастровым номером 78:11:0522501:3193							1	0,00	0	0,00	
6	Пожарный шкаф в составе: 1. Пожарный вентилятор 2. Рулев 3. Пожарный ствол							52	0,00	0	0,00	
7	Кондиционер (включая внешний блок)							43	0,00	0	0,00	
8	Система водоснабжения и водопольвания							1	0,00	0	0,00	
9	Счетчик отопления							1	0,00	0	0,00	
10	Электрические сети, включая трансформаторное и электропитание оборудования							1	0,00	0	0,00	
11	Металлическая пожарная лестница							1	0,00	0	0,00	
12	Резервные ворота							4	0,00	0	0,00	
Итого по строению:									111	0,00	0	0,00

а) количество парковых номеров

двухэтажность

б) общее количество единиц фактически

сто одиннадцать

в) на сумму фактически



Документ формы № ИИФ-2

Итого по описи:

а) количество показанных номеров _____ двести пять (205)

б) общее количество единиц фактически _____ сто одиннадцать (111)

в) на сумму фактически _____

Все подсчеты внесены во вкладки, прилагаемые и в целом по ликвидационной таблице основных средств прилагается.

Председатель комиссии _____ **Балаши В.А.**
Конкурсный управляющий руководитель комиссии

Члены комиссии: _____ **Горюхов Д.С.**
Юрист руководитель комиссии

_____ **Демощина А.С.**
Полномочный представитель управляющего руководитель комиссии

Все описанные средства, документация в отношении ликвидационной таблицы № 1 от 06.11.2019 г. комиссией проверены в натуре в офисе (законе) представителем и внесены в опись, в связи с чем проведенный ликвидационный конкурс не закончен (не закончен).

Основные средства, перечисленные в описи, находятся на месте (законе) отстояли хранения.

Листы (а), ответственные (а) за сохранность описанных средств: _____ дата _____ подпись _____ руководитель комиссии

Указанные в настоящей описи данные о результатах проверки _____ дата _____ 2019 г. _____ подпись _____ руководитель комиссии



Конкурсный управляющий ООО «БВ-Инвест»

Бакина Валерия Александровна

Утвержден решением Арбитражного суда г. Москвы от 06.08.2019 года № А40-152563/18-174-201

ОГРН 1107746431231 ИНН/КПП 7701878117/ 771801001

Адрес для корреспонденции: 121069, г. Москва, а/я 39

28 августа 2019 года

Пояснительная записка к промежуточной инвентаризации ООО «БВ ИНВЕСТ»

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.08.2019 по делу № А40-152563/2018 ООО «БВ ИНВЕСТ» (ОГРН 1107746431231, ИНН 7701878117, адрес: 107497, г. Москва, ул. Амурская, д. 7, стр. 3 далее - Должник) признано несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим утверждена Бакина Валерия Александровна (ИПН 861101974001, СНИЛС 121-306-144 89, адрес: 121069, г. Москва, а/я 39) - член Союза СРО "СЕМТЭК" (ИНН 7703363900, ОГРН 1027703026130, адрес: 129626, г. Москва, пр. Мира, д.102, стр.34, ком.13).

Во исполнение обязанностей, предусмотренных п.2 ст. 129 Закона о банкротстве, конкурсным управляющим был издан приказ о проведении инвентаризации № 1-И от 07.08.2019 года.

К настоящему моменту были проинвентаризированы основные средства должника, результаты оформлены в инвентаризационной описи № 1.

В ходе осмотра объектов недвижимого имущества было выявлено фактическое наличие имущества, принадлежность которого в данный момент не установлена. Перечень данного имущества указан в инвентаризационной описи № 2.

Конкурсный управляющий

В.А. Бакина

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 5Дата 01.06.2012Кадастровый номер 48:11:5225А:10:5:1
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) _____1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал - 1 - 2 - 31.3. Общая площадь помещения 5363.4 кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Санкт-Петербург</u>	
Район	-	
Муниципальное образование	Тип	<u>Внутригородская территория города федерального значения</u>
	наименование	<u>округ Полустрово</u>
Населенный пункт	Тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Санкт-Петербург</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<u>проспект</u>
	наименование	<u>Шафировский</u>
Номер дома	<u>6</u>	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	<u>А</u>	
Номер помещения (квартиры)	<u>1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н</u>	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____

1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.10. Примечание: Наружные границы строения не изменились.
Наружные границы помещения не изменились.1.11. ГУП "ГУИОН", Свидетельство серия РН-1 №000153, запись в реестре
(наименование органа или организации)
аккредитованных организаций за №254 от 10 мая 2006 г.Комитет по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга

Ю.В. Зайцева

06 ИЮН 2012 20 г.



Начальник штаба ГУП "ГУИОН"

И.Е. Лукьяненко

(И.Е. Лукьяненко)

Ф.И.О.



06 ИЮН 2012 г.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

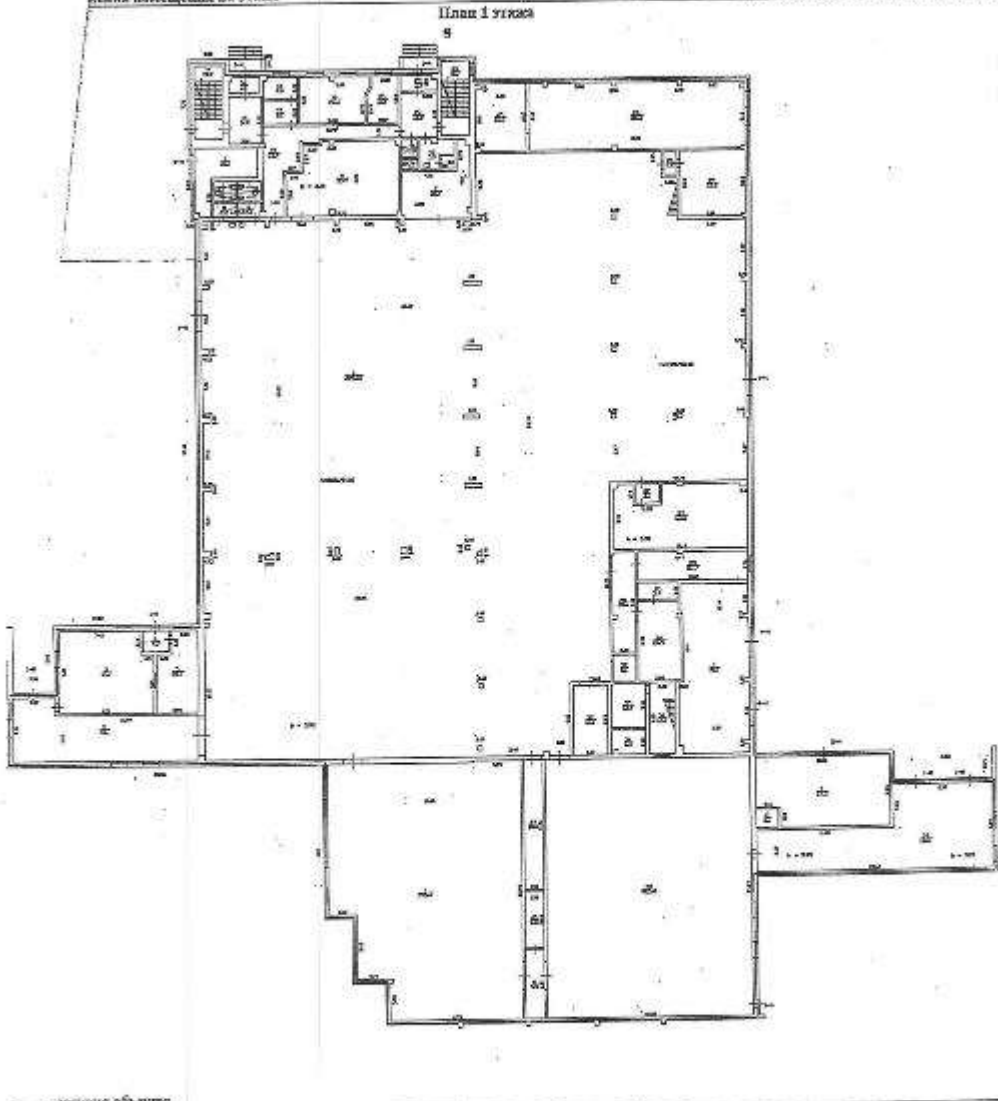
Лист № 3, всего листов 5

98:11:5225A:10:511

номер
номер
план (участный номер)
всех помещений на этаже

h = 3.15 / 3.30 / 5.15 / 5.90 / 5.93/3.00

План 1 этажа



— граница объекта

Комитет по земельным ресурсам и
землепользованию Санкт-Петербурга
Ю.В. Зайцева

0 6 мая 2017 г.

Начальник отдела ГУП «УИОН»
ПИС Красногвардейского района
(г. Пушкинское) Ф.И.О.

М.П. [Signature]

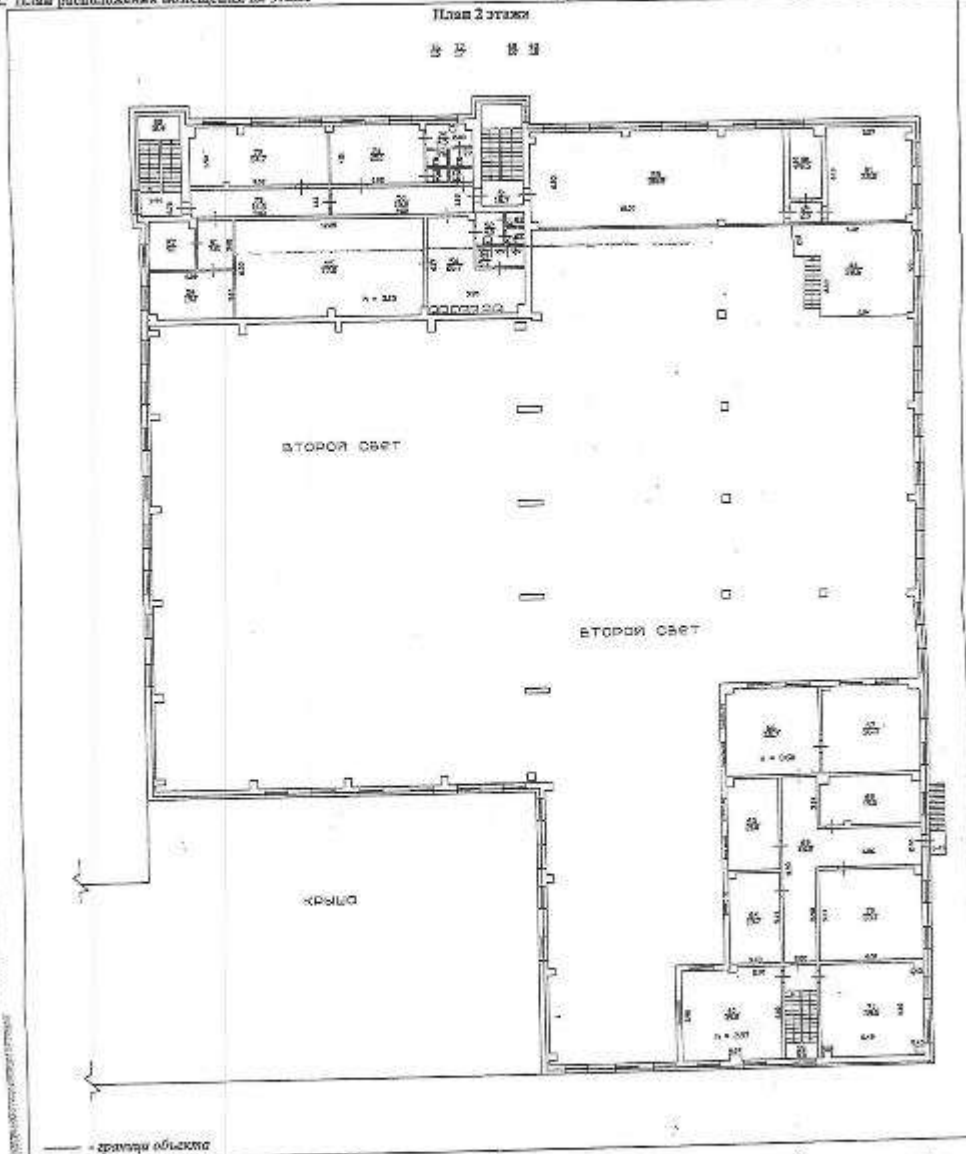


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
Лист № 4, всего листов 5
№Р.Н: 5225А.10.5-1

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(также присвоенный учетный номер)

h = 3.15 / 3.60/2.97

2. План расположения помещения на этаже



Комитет по земельным ресурсам и
инфраструктуре Санкт-Петербурга
Ю.В. Зяблева
06 ИЮН 2012 20 г.



Начальник
ЦНБ Красной
М.П. 06/06/2012



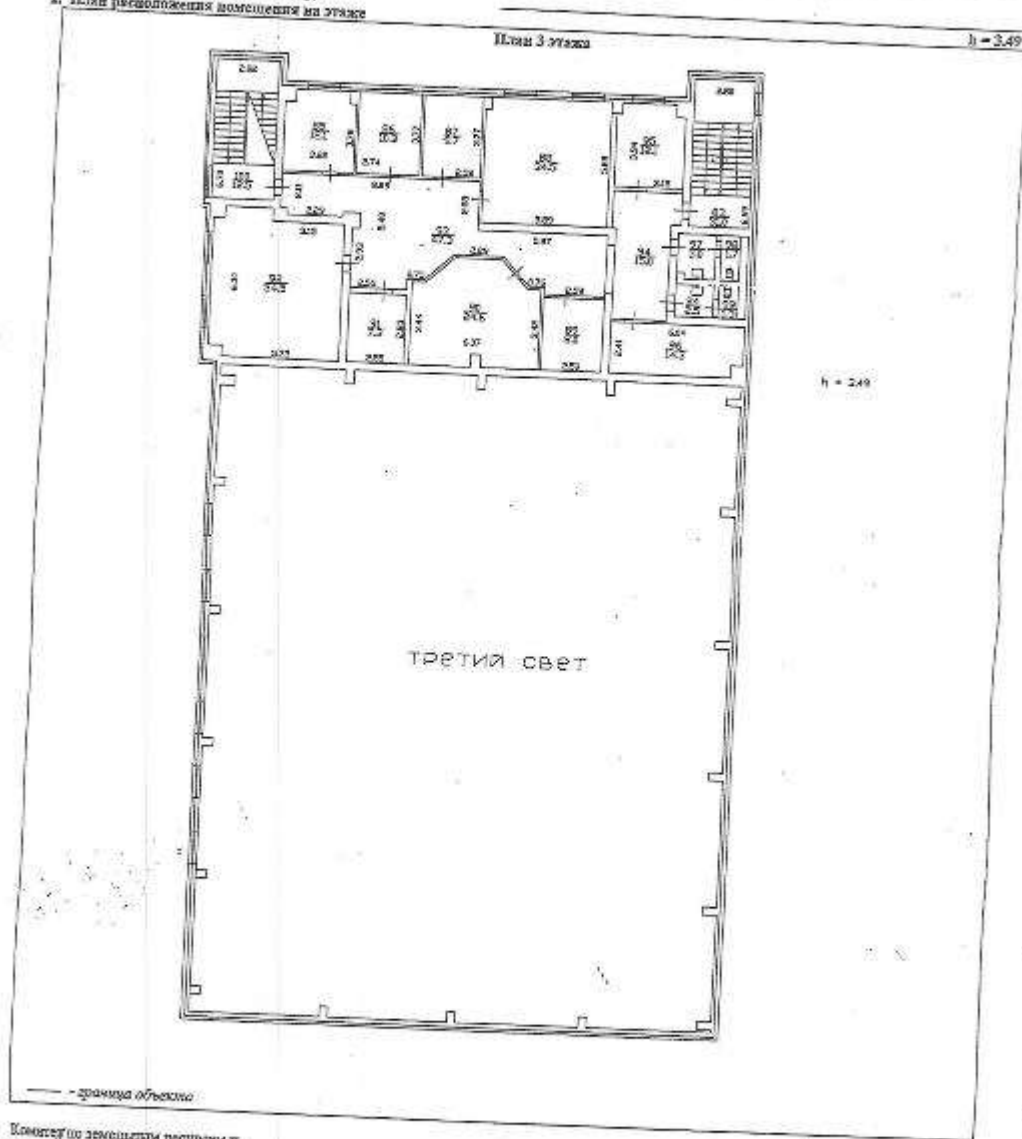


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

домовладения
Лист № 3 всего листов 5

78:04:5805A:40:5:1

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер)
2. Иллюстрация расположения домовладения на этаже



Комитет по земельным ресурсам и
земельному управлению Санкт-Петербурга
Ю.В. Зайцева
06 июня 2012 20 г.



Начальник филиала ГУП «ТУИОН»
Л.И.Б. Крайнов (подпись)
М.П. 01/01/2012 (подпись)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист № 1, всего листов 5Дата 30.07.2008Кадастровый номер 78:11:52251:015:2Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) -

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 41.3. Общая площадь помещения 8174,4 кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<u>Санкт-Петербург</u>	
Район	<u>-</u>	
Муниципальное образование	Тип	<u>Внутригородская территория города федерального значения</u>
	наименование	<u>-</u>
Населенный пункт	Тип	<u>город</u>
	наименование	<u>Санкт-Петербург</u>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	<u>проспект</u>
	наименование	<u>Шафировский</u>
Номер дома	<u>6</u>	
Номер корпуса	<u>-</u>	
Номер строения	<u>-</u>	
Литера	<u>А</u>	
Номер помещения (квартиры)	<u>3-Н,21-Н</u>	
Иное описание местоположения	<u>-</u>	

1.5. Назначение помещения нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане -

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: *Наружные границы строения не изменились. Площадь объекта увеличилась на 23,8 кв.м. за счет самостоятельных выполненных перепланировок и уточнения площадей, документы не предъявлены. Помещения 3-Н,6-Н,7-Н,8-Н, 9-Н,12-Н,13-Н,14-Н,15-Н,16-Н,18-Н,19-Н,20-Н признаны одним помещением с присвоением инвентарного номера 3-Н. В результате самостоятельных перепланировок из помещения 3-Н выделено самостоятельное помещение с присвоением инвентарного номера 21-Н. Наружные границы помещения не изменились.*

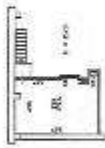
1.11. ГУП «ГУИОН»

(наименование органа или организации)

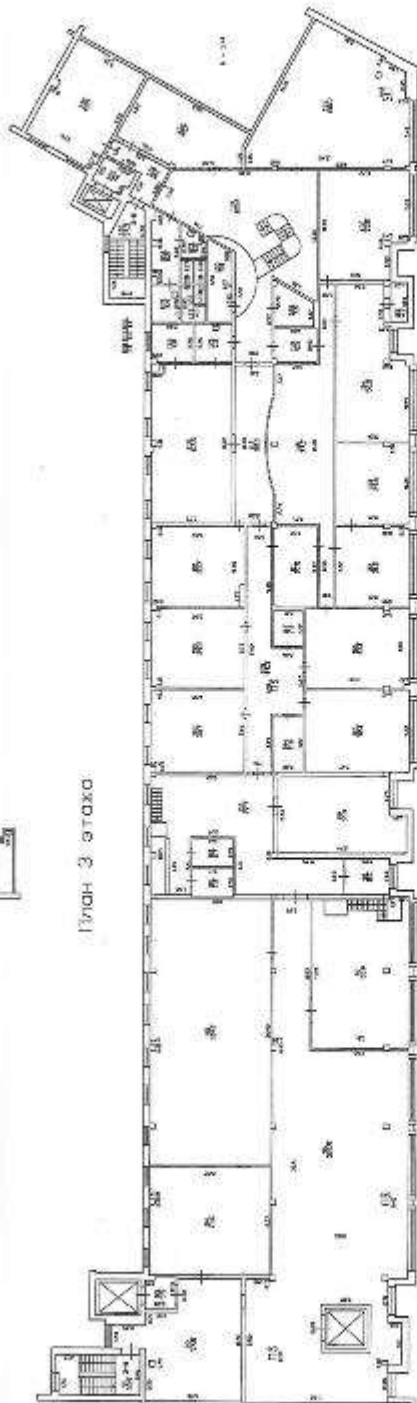
Свидетельство серия РН-1 №000153, запись в реестре аккредитованных организаций
за № 254 от 10 мая 2006 г.



План антресоли



План 3 этажа



План антресоли



План 4-го этажа



Проектирование
ООО «ОК «Лoft»
Техническое задание на проектирование
№ 2
Исполнитель: *С.И. Сидорова*
Подпись: _____
Дата: _____

Фирма ГАП «ТМВ»		Имя
Инженерно-проектная фирма		Подпись
Адрес	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Дзержинского, д. 10	Иванов И.И.
Сайт	www.gap-tmva.ru	Сидорова С.И.
ИНН	3403003000	Сидорова С.И.
ОГРН	3403003000	Сидорова С.И.
ОКВЭД	71.00	Сидорова С.И.
ОКФС	71.00	Сидорова С.И.
ОКДИ	71.00	Сидорова С.И.
ОКВЭД	71.00	Сидорова С.И.
ОКФС	71.00	Сидорова С.И.
ОКДИ	71.00	Сидорова С.И.

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

г. Москва
06 августа 2019 года

Дело № А40-152563/18-174-201

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Луговик Е.В., единолично, при ведении протокола судебного заседания секретарем Деминной К.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело о признании несостоятельным (банкротом) ООО «БВ Инвест» (ОГРН 1107746431231, ИНН 7701878117; адрес: 107497, г. Москва, ул. Амурская, д. 7, стр. 3),

в судебном заседании приняли участие: согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 02.11.2018г. в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Тихомиров Дмитрий Сергеевич. Сообщение о введении в отношении должника наблюдения опубликовано в газете «Коммерсантъ» №212 от 17.11.2018г.

13.06.2019 арбитражный управляющий Тихомиров Д.С. обратился с заявлением об освобождении его от обязанностей временного управляющего в деле о банкротстве должника.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 10.07.2019г. временным управляющим ООО «БВ ИНВЕСТ» (ОГРН 1107746431231, ИНН 7701878117) утвержден Базоев Вадим Владимирович (ИНН 773127933208; адрес для корреспонденции: 117335, г. Москва, ул. Гарибальди, д. № 21, корп. 1, кв. 43).

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению отчет временного управляющего Должника и вопрос о переходе к следующей процедуре банкротства.

Изучив материалы дела, заслушав мнение сторон, судом установлено следующее:

Временным управляющим в процедуре наблюдения проведены все необходимые мероприятия, в том числе выполнен анализ финансового состояния и эффективности деятельности должника; анализ на наличие (отсутствие) оснований для оспаривания сделок должника; анализ на наличие (отсутствие) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства.

Временным управляющим проведен анализ финансового состояния должника, в результате которого установлено, что по состоянию на дату повеления анализа баланс Должника неликвиден, платежеспособность должника восстановить невозможно, целесообразно ввести процедуру конкурсного производства.

Деятельность Общества имеет убыточный характер, что обуславливается накоплением значительной суммы обязательств на фоне низкой рентабельности производственной деятельности Общества и недостаточности собственных ликвидных активов, в результате чего Общество не способно покрывать обязательства за счет выручки.



Таким образом, ООО «БВ Инвест» не имеет реальной возможности сохранить производственную базу, восстановить свою платежеспособность и погасить накопившуюся задолженность перед кредиторами.

Должником не была предоставлена какая-либо обоснованная информация, определяющая ликвидность активов, а проведение рыночной оценки в процедуре наблюдения законом не предусматривается.

Временным управляющим была проведена оценка размера судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражного управляющего по предварительным данным, а также факту наличия имущества у должника достаточно средств (имущества) для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

По результатам анализа наличия (отсутствия) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства временным управляющим сделаны выводы об отсутствии признаков фиктивного банкротства ООО «БВ Инвест» и о невозможности определения признаков преднамеренного банкротства в связи с непредставлением информации должностными лицами Должника и отсутствием полноценной информации о состоянии активов и пассивов Должника, наличии признаков преднамеренного банкротства ООО «БВ Инвест».

По результатам анализа о наличии (отсутствии) оснований для оспаривания сделок временным управляющим установлены сделки, имеющие основание для оспаривания.

Из материалов дела следует, что у должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 3, 6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Оснований для введения реабилитационных процедур в отношении ООО «БВ Инвест» не имеется.

При таких обстоятельствах, в соответствии со ст. 53 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» должника надлежит признать банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство.

Из протокола первого собрания кредиторов должника, состоявшегося от 15.07.2019 усматривается, что собранием кредиторов отчет временного управляющего принят к сведению, кредиторы проголосовали за обращение в Арбитражный суд города Москвы с ходатайством о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства, принято решение о выборе кандидатуры арбитражного управляющего Бакиной Валерии Александровны (ИНН 861101974001; регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 18822, адрес для направления корреспонденции: 121069, г. Москва, а/я 39) члена союза СРО «СЕМТЭК» (ОГРН 1027703026130, ИНН 7703363900, 129626, г. Москва, Москва, проспект Мира, д. 102, стр. 34, ком. 13).

Союзом СРО «СЕМТЭК» представлено согласие Бакиной В.А. и документы, подтверждающие соответствие заявленной кандидатуры требованиям Закона о банкротстве.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что она соответствует требованиям ст.ст. 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В силу п. 5 ст. 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» суд утверждает конкурсным управляющим должника Бакину Валерию Александровну. Размер вознаграждения конкурсного управляющего определяется в порядке п. 3 ст. 20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, учитывая результат рассмотрения дела, уплаченная Банком ВТБ (ПАО) при подаче заявления о признании должника банкротом государственная пошлина подлежит взысканию с должника в пользу кредитора-заявителя в размере 6000 руб. 00 коп.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 12-16, 20, 20.2, 20.6, 28, 32, 45, 52, 53, 59, 124, 126, 127, 128-129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64-65, 75, 110, 112, 167-170, 176-177, 180-181, 223 АПК РФ, суд



РЕШИЛ:

Признать ООО «БВ Инвест» (ОГРН 1107746431231, ИНН 7701878117) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «БВ Инвест» (ОГРН 1107746431231, ИНН 7701878117) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим ООО «БВ Инвест» (ОГРН 1107746431231, ИНН 7701878117) Бакину Валерию Александровну (ИНН 861101974001; регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих – 18822, адрес для направления корреспонденции: 121069, г. Москва, а/я 39) члена союза СРО «СЕМТЭК» (ОГРН 1027703026130, ИНН 7703363900, 129626, г. Москва, Москва, проспект Мира, д. 102, стр. 34, ком. 13).

Обязать конкурсного управляющего в предусмотренный законом срок направить для опубликования в установленном порядке сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Доказательства публикации представить в суд.

Прекратить полномочия руководителя и иных органов управления должника и обязать в течение трех дней передать конкурсному управляющему бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности. Акт приема-передачи представить в суд.

Взыскать с ООО «БВ Инвест» (ОГРН 1107746431231, ИНН 7701878117) в пользу Банка ВТБ²⁴(ПАО) 6 000 рублей (шесть тысяч рублей) в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего на **04.02.2020г. в 10 час. 00 мин.** в зале № 11021 Арбитражного суда города Москвы.

Конкурсному управляющему заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», либо – документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья



Е.В. Луговик



Филиал Государственного унитарного предприятия
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА

**ТЕХНИЧЕСКИЙ
ПАСПОРТ**

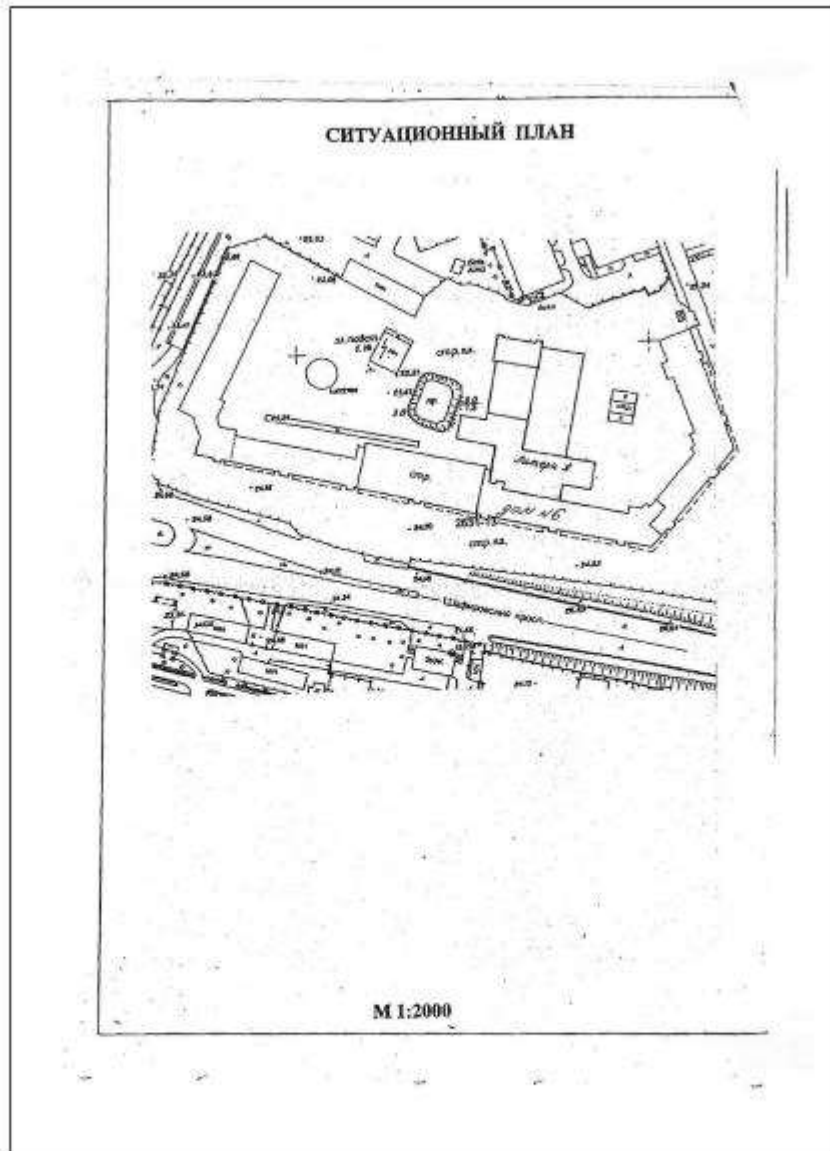
Литера А

на _____
помещение 1-н, 2-н, 4-н, 5-н

улица(пр., пер.) Шафировский проспект, дом 6

Квартал _____
Инвентарный номер 2245

г. Санкт-Петербург
2007 г.





IV. Общие сведения **комещение 1-я, 2-я, 4-я, 5-я**

Назначение объекта: офисное

Использование объекта: производственное

Состав объекта: А

Общая площадь: 1361,4 кв. м.

Этаж: 1-2-3, подвал

Дополнительные сведения: _____

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей

Порядковый номер здания	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
А	Комплекс 1, 2, 3, 4-я, 5-я				
	подвал	$25,48 \times 14,32 - 6,60 \times 0,20 - 18,38 \times 1,00$	243,2	3,60	1253
	1-3 этаж	$25,48 \times 12,02 - 6,28 \times 0,20 - 18,38 \times 1,00$	315,3	12,20	4991
	крыльцо на первом	$7,22 \times 3,37$	25,8	3,00	77
	2 этаж	$24,33 \times 12,72 - 7,38 \times 1,85 + 11,7 \times 0,66$			
		$3,02 \times 2,37$	1342,6	5,50	10884
		$24,77 \times 0,88$	761,8	14,68	10492
		$24,22 \times 0,97 - 18,22 \times 0,42$	1885,8	11,10	14858
					41555



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, состав и др.)	Тех. сост. (осадка, трещины, гниль)	Вид акустич. отаплив.				Число этажей			Точная оценка износа в %
				Удельный вес по площади	Площадь в отношении к общ. площади	Удельный вес конструктивного элемента в объеме	Проектный класс в соответствии с СП 37-101-2007	1-2-3	показатели		
1	Фундамент	железобетонный монолитный	наличие трещин в нижней части, наличие пустот, нарушение анкеров, наличие арматуры	8		8,00	18	0,80			
2	а) стены в не наружной отаплив.	каркасные	каркасные	12,9		12,90	18	1,94			
2	б) перегородки	каркасные, сборные железобетонные, гипсовые	каркасные, гипсовые	2,1		2,10	5	2,00			
3	перекрытия	каркасные	каркасные	24		24,00	18	2,40			
		каркасно-железобетонные	каркасно-железобетонные								
		каркасно-бетонные	каркасно-бетонные								
4	Крыша неотаплив.	каркасно-железобетонная	каркасно-железобетонная	3		3,00	15	0,45			
5	Полы	каменное покрытие, стяжка, бетонная подготовка, гидроизоляция	каменное покрытие, стяжка, бетонная подготовка, гидроизоляция	12		12,00	10	1,20			
6	стены	каркасные	каркасные	6		6,00	18	0,60			
		каркасно-железобетонные	каркасно-железобетонные	2		2,00	10	0,50			
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, обои, частично пластиковые панели	штукатурка, окраска, обои, частично пластиковые панели	8		8,00	10	0,80			
8	Отделка в квартирах, служебных помещениях	каркасно-железобетонная	каркасно-железобетонная	19		19,00	18	1,90			
		каркасно-бетонная	каркасно-бетонная								
		каркасно-кирпичная	каркасно-кирпичная								
		каркасно-деревянная	каркасно-деревянная								
		каркасно-газобетонная	каркасно-газобетонная								
		каркасно-пенобетонная	каркасно-пенобетонная								
		каркасно-керамзитобетонная	каркасно-керамзитобетонная								
		каркасно-полистиролбетонная	каркасно-полистиролбетонная								
		каркасно-пенополистиролбетонная	каркасно-пенополистиролбетонная								
		каркасно-пеноплексбетонная	каркасно-пеноплексбетонная								
каркасно-пенопластбетонная	каркасно-пенопластбетонная										
9	Прочие работы	ремонт, сборка и др. работы	ремонт, сборка и др. работы	3		3,00	18	0,30			
				106	x	100	x	12,58	x		
Проектный класс, приведенный к 100 по формуле:				Проектный класс (р. 77-100)				13%			
				Удельный коэффициент							



VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки (на дату обследования) _____ Число этажей _____

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка в процессе)	Тол. сост. (осада, трещины, гниль)	Вид внутренней отделки				Проектная стоимость (пр. 317/106)	Текущая стоимость	
				Уменьш. после ремонта к факт. износу	Уменьш. после ремонта к факт. износу	Уменьш. после ремонта к факт. износу	Уменьш. после ремонта к факт. износу		Итого в руб.	% от проектной
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	А) стены в не наружных стенах Б) перегородки									
3	перегородки	керамическая								
		гипсокартонная								
		капитальная								
4	Крыша									
5	Полы									
6	перекрытия	железобетонные								
		деревянные								
7	Внутренняя отделка									
8	интерьер и сантехника, электрооборудование	отделочные работы								
		электропроводка								
		сантехника								
		плиточные работы								
		окрасочные работы								
		плиточные работы								
		сантехника								
		плиточные работы								
		окрасочные работы								
		плиточные работы								
10	Прочие работы									

106 - 2
Проектная стоимость (пр. 317/106)

Проектная стоимость, приведенная к 100 по формуле _____
Уменьш. после р. _____



VIII Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Датирование: _____ Год постройки: _____ по документам: _____ Число этажей: _____

Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____

Этаж	Мат. и т.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, толщина и прочее)	Технология (бетон, кирпич, гипс, гвл)	Удельный вес по рабочим чертежам	Разница в (значимых) лет в эксплуатации	Удельный вес конструктивного элемента с учетом износа	Процент износа в формуле (по формуле 100 - 9 * I / 100)	Износ в пром. и списание	
									в %	в списание
1		Фундамент								
2		а) стены и перегородки								
3	перегородки	каркасные								
		аккерционные								
		выполненные								
4		Крыши								
5		Полы								
6	перекрытия	железобетонные								
		деревянные								
7		Внутренняя отделка								
8	инженерия и электротех. устройства	отопление								
		водоснабжение								
		канализация								
		лифты								
		электроснабжение								
		радар								
		телефonia								
кабель										
9		Прочие работы								

100 х _____
 Процент износа (по формуле 100 - 9 * I / 100)
 Удельный вес (по п. 3)

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: _____



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по таблицам		Плотность		Уд. вес по таблицам		Плотность	Уд. вес по таблицам		Плотность	Уд. вес по таблицам
	а	б	в	г	а	б		г			
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Остаточные работы											
Защитно-оградительные работы											
Прочие работы											
Итого:	100	а	б	в	г	100	а	б	г	100	а

X. Ичисленно восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Высотность	Повышен в стоимость (коэффициент) от:										Высотная стоимость в руб.	% вклада	Действительная стоимость в руб.
					Средн. размер по таблицам	различной вес	на полноту	на группу	на категорию	на объект	Уд. вес строения после пристроек	Стоимость пристроек с поправкой	Качество (объем работ, материалы)	Инженерная стоимость в руб.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
A	полуприцеп	1-н, 2-н, 4-н, 5-н	15	6	МД	18,3	1,00					1,00	18,3	41565	760953	13	668989
														0	0		
														0	0		
														0	0		
														760953	668989		
Стоимость на 2001 г. с 0% 132 73													760953		668989		
Последующие приросты (стоимость) Санкт-Петербурга от 01.01.2009 г. № 1749													1894490		6872597		



XI Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по таблице		Поправка		Уд. вес по таблице		Поправка		Уд. вес по таблице		Поправка	
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	м
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прокаты												
Ступени												
Элементы												
Почве работы												
Итого:	0	100	х	0	0	0	100	х	0	0	100	х

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по таблице		Поправка		Уд. вес по таблице		Поправка		Уд. вес по таблице		Поправка	
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	м
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прокаты												
Ступени												
Элементы												
Почве работы												
Итого:		100	х				100	х			100	х

XII Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	Из кирпича	Из силиката	Плиточный	Плотность конструктивных элементов по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес
					1	2	3	4	5	6										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16					
													0		0					
													0		0					
													0		0					
													0		0					
													0		0					
													0		0					



Проектно-инвентаризационное бюро *Траснабурдский* р-на

УВЕДОМЛЕНИЕ
К ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ

Ведомость помещений и их площадей

по документу № *6* ул. *пр. Шадринский* литера *А*

Эксп. №	№ объекта и местонахождение помещений	№ комнаты по плану	НАЗНАЧЕНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	Общая площадь помещений	Площадь в кв. метрах			ПРИМЕЧАНИЕ
					в том числе:	в том числе:	в том числе:	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	<i>А-Н</i>	<i>1</i>	<i>склад</i>	<i>3554</i>		<i>3554</i>		
		<i>2</i>	<i>раздевальня</i>	<i>25,2</i>			<i>25,2</i>	
		<i>3</i>	<i>кабинет</i>	<i>61,7</i>		<i>61,7</i>		
		<i>4</i>	<i>тамбур</i>	<i>4,3</i>			<i>4,3</i>	
		<i>5</i>	<i>кабинет</i>	<i>26,7</i>		<i>26,7</i>		
		<i>6</i>	<i>цех</i>	<i>2133,5</i>		<i>2133,5</i>		
		<i>7</i>	<i>склад</i>	<i>40,9</i>		<i>40,9</i>		
		<i>8</i>	<i>цех</i>	<i>52,7</i>		<i>52,7</i>		
		<i>9</i>	<i>зубиломный</i>	<i>2,3</i>			<i>2,3</i>	
		<i>10</i>	<i>туалет</i>	<i>2,4</i>			<i>2,4</i>	
		<i>11</i>	<i>зубиломный</i>	<i>2,2</i>			<i>2,2</i>	
		<i>12</i>	<i>туалет</i>	<i>4,3</i>			<i>4,3</i>	
		<i>13</i>	<i>коридор</i>	<i>33,4</i>			<i>33,4</i>	
		<i>14</i>	<i>коридор</i>	<i>14,0</i>			<i>14,0</i>	
		<i>15</i>	<i>вешалница</i>	<i>18,8</i>			<i>18,8</i>	
		<i>16</i>	<i>тамбур</i>	<i>3,4</i>			<i>3,4</i>	
		<i>17</i>	<i>кабинет</i>	<i>6,1</i>		<i>6,1</i>		
		<i>18</i>	<i>-</i>	<i>5,6</i>		<i>5,6</i>		
		<i>19</i>	<i>раздевальня</i>	<i>25,0</i>			<i>25,0</i>	
		<i>20</i>	<i>кладовая</i>	<i>5,9</i>			<i>5,9</i>	
		<i>21</i>	<i>туалет</i>	<i>2,5</i>			<i>2,5</i>	
		<i>22</i>	<i>зубиломный</i>	<i>3,3</i>			<i>3,3</i>	
		<i>23</i>	<i>тамбур</i>	<i>3,3</i>			<i>3,3</i>	
		<i>24</i>	<i>коридор</i>	<i>12,0</i>			<i>12,0</i>	
		<i>25</i>	<i>вешалница</i>	<i>18,7</i>			<i>18,7</i>	
		<i>26</i>	<i>кладовая</i>	<i>148,8</i>		<i>148,8</i>		
		<i>27</i>	<i>кладовая</i>	<i>67,8</i>		<i>67,8</i>		
		<i>28</i>	<i>коридор</i>	<i>20,6</i>		<i>20,6</i>		
		<i>29</i>	<i>кладовая</i>	<i>27,7</i>		<i>27,7</i>		
		<i>30</i>	<i>электромонтаж</i>	<i>26,9</i>		<i>26,9</i>		
		<i>31</i>	<i>электромонтаж</i>	<i>5,8</i>		<i>5,8</i>		



1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2.н.	32	тамбур	5,1			5,1	
		33	кладовая	18,0		18,0		
		34	тамбур	6,3			6,3	
		35	коридор	42,4			42,4	
		36	лестница	33,1			33,1	
		37	коридор	37,2			37,2	
		38	клад	425,4		425,4		
		39	панельчатые	108,2			108,2	
куф		40	лестница	18,8			18,8	
		41	панельчатые	264,8			264,8	
		42	лестница	18,6			18,6	
д		43	лестница	18,9			18,9	
		44	кабинет	25,1		25,1		
		45	раздевалка	16,1			16,1	
		46	раздевалка	5,2			5,2	
		47	туалет	3,8			3,8	
		48	туалет	1,5			1,5	
		49	универсальный	1,5			1,5	
		50	коридор	15,2			15,2	
		51	лестница	18,7			18,7	
		52	кладовая	5,7			5,7	
		53	кладовая	4,1			4,1	
		54	кладовая	26,7		26,7		
		55	зал	107,1			107,1	
		56	кабинет	18,0		18,0		
		57	кладовая	18,0		18,0		
		58	кладовая	148,8		148,8		
		59	лестница	13,7			13,7	
		60	венткамера	18,7			18,7	
		61	венткамера	3,0			3,0	
		62	венткамера	10,4			10,4	
		63	венткамера	2,8			2,8	
		64	раздевалка	19,7			19,7	
		65	кабинет	21,0		21,0		
		66	кабинет	32,6		32,6		
		67	кабинет	16,8		16,8		
		68	кабинет	19,0		19,0		
		69	коридор	44,8			44,8	



1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	I-II	70	кабинет	28,1		28,1		
		71	разделочная	28,0			28,0	
		72	лестничная	18,9			18,9	
		73	кабинет	146,2		146,2		
		74	прихожая	23,0		23,0		
		75	лестничная	18,7			18,7	
		76	разделочная	3,8			3,8	
		77	туалет	2,0			2,0	
		78	туалет	1,8			1,8	
		79	разделочная	3,1			3,1	
		80	кабинет	14,3		14,3		
		81	кабинет	28,4			28,4	
		82	кабинет	28,6			28,6	
Всего по этажу	83	лестничная	18,7			18,7		
		Итого	520,5		401,5	118,0		
1	2-II	1	тамбур	4,0			4,0	
		2	склад	32,0		32,0		
		3	склад	14,4		14,4		
			Итого	50,4		66,4	4,0	
4-II	1	электрощитовая	22,1			22,1		
		Итого	22,1			22,1		
5-II	1	водонагреватель	29,1			29,1		
		Итого	29,1			29,1		
Всего				538,1		408,2	120,0	

Александр Смирнов
 ООО «ОК «Лофт»



Филиал Государственного унитарного предприятия
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Литера А

на помещение 3-Н, 21-Н

улица(пр., пер.) Шафировский проспект, дом 6

Квартал _____

Инвентарный номер 225А/5

г. Санкт-Петербург
2008 г.



I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____) Фонд _____ нежилой

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие (прим. об общей собственности)	Площадь пола, площадь земельного участка, площадь застроенной записи
		<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости</p> <p>№ инв. (части): <u>3-Н/21-Н</u></p> <p>Описание: <u>отсутствует</u></p> <p>Учредитель: <u>ООО «ОК «ЛОФТ»</u></p> <p>с <u>30</u> <u>09</u> 20<u>18</u></p> <p>Выдан: <u>Бессонов</u></p>		

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

По документам	Площадь участка			Не застроенная площадь			Σ кровли всего дома
	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая		
		6333					7600

III. Благоустройство зданий – кв.м

помещение 3-Н, 21-Н

Водопроезд	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Лифт-шт.	Площадь
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ		печное	с центр. горячим водоснабжением	с газовой колонкой	с дровяными котлами	центральное		
8174.4	8174.4	8174.4				8174.4					8174.4		8174.4



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1994 Число этажей 4 эт. в 4 эт. доме

Группа капитальности II Вид внутренней отделки пояснительная

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в процентах	Процент износа к среднему (гр.7)*р.ДУ100	Текущие изменения		
									Износ в процентах		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	железобетонный	мелкие трещины	8		8.00	5	0.40			
		ленточный	в покое								
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	мелкие трещины	15		15.00	5	0.75			
		ж/б панели									
	б) перегородки	гипсобетонные	мелкие трещины								
		кирпичные									
3	перегородки	чердачные	сборные	24		24.00	5	1.20			
			железобетонные								
		междуэтажные	сборные								отдельные трещины
			железобетонные								в штукатурке потолка
	напольные	отсутствует									
4	Крыша	рулонная по ж/б плитам	механические повреждения	3		3.00	5	0.15			
5	Полы	бетонные, мозаичные, линолеум, паркет, керамическая плитка	мелкие сколы и трещины	12		12.00	5	0.60			
6	проемы	оконные	двойные створные	8		8.00	5	0.40			
		дверные	металлические, шпиковые, филенчатые								
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, обои, облицовка каф. плит., обшивка гипсокар., водостойкие потолки	трещины, загрязнения	8		8.00	10	0.80			
8	санитария и электротех. устройства	отопление	централизованное	19		19.0	5	0.95			
		водопровод	централизованное								
		канализация	сбор в городскую сеть								канальные течи в местах срезов
		горяч. водосн.	централизованное								
		ванны	отсутствует								арматура
		электроосвещ.	скрытая проводка								
		радио	отсутствует								
		телефон	от гор. сети								
		вентиляция	естественная, прит.-выт.								
		лифты	1-грузовой, 1-пассажирск.								
газоснабжение	отсутствует										
мусоропровод	отсутствует										
телевидение	отсутствует										
9	Прочие работы	двери	стертость	3		3.00	5	0.15			
		железобетонные									
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				100	x	100.00	x	5.40	x		
Процент износа (гр.9)*100										5%	
Удельный вес(гр.7)											



УИ. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Тех. сост. (целка, трещины, гниль)	Удельный вес по таблице			Удельный вес конструктивного элемента с парами	Процент износа к строению (гр. 9)*гр. 8/100	Текущие износ	
				Полная и	удельному весу в	плоскостях			Элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки									
3	перекрытия: чердачное междуэтажное надподвальное									
4	Крыши									
5	Полы									
6	проемы: оконные дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	санитарно и электротех. устройства: отопление водопровод канализация горячее водосн. душ электроосвещ. радио телефон вентиляция лифты									
10	Прочие работы									
				100 x				x		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				Процент износа (гр. 9)*100						
				Удельный вес(гр. 7)						

VI
итери
рупа

№ п.п.

1

1

2

3

4

5

6

7

8



VIII Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки (по документам застройщика) _____ Число этажей _____

№№ п.п.	Группы капитальности			Вид внутренней отделки					Текущие износ	
	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Тех. сост. (осадка, трещины, гниль)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Процент износа к среднему (гр. 9)*гр. 100	Износ в проц.		
								по высоте	в среднем	
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент									
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки									
3	перегородки	чердачное								
		междуэтажное								
		надвзвешенные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	санитарно и электротех. устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснаб.								
		ванны								
		электроосветл.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы									
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				$\frac{\text{Удельный вес (гр. 7)}}{\text{Процент износа (гр. 9) * 100}} \times 100$						



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по таблице		Поправки		Уд. вес по таблице		Поправки		Уд. вес по таблице		Поправки	
	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес по таблице	Поправки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ												
Прочие работы												
ИТОГО:	100	х	0	0	100	х	0	0	100	х	0	0

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по таблице		Поправки		Уд. вес по таблице		Поправки		Уд. вес по таблице		Поправки	
	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес по таблице	Поправки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ												
Прочие работы												
ИТОГО:	100	х			100	х			100	х		

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь-кв.м.)	Восстановительная стоимость-руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес	климат. район	по группе капитальности	на объем	уд. вес строения после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	помещ. 2-Н,21-Н	15	6	м3	28.50	1.00				1.00	18.50	49404	913974	5	868275
													0		0
													0		0
													0		0
													0		0
													913974		868275
Стоимость на 2008 г. с К= 112,08															
Постановление Правительства г. Санкт-Петербурга от 26.11.2007 г. № 1513												102438206		97316296	

№ коо
Ф
Уч
П
Отде
Э
П
И
Стен
Г
Отде
Э
П
КП



XI Техническое описание пристроек и других частей здания

Уд. вес по поправкам

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки	Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки	Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки	Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ												
Почие работы												
ИТОГО:	0	100	x	0	0	100	x	0	0	100	x	0

поправки

Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки	Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки	Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки	Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ												
Почие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

XII Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)					Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь-кв.м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.	
					увелич. вес	группа заштатности	климатич. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
													0		0
													0		0
													0		0
													0		0
													0		0
													0		0




Прошнуровано
скреплено печатью
листе листов
д. 30 07 2008 г.
Начальник Офицера ГУП ГУИОН
ПВБ Краснодарского района
 Румянцева О.Н.



16.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

2.3 Га, участок категории земли поселений



Общая стоимость: **150 000 000 руб.**

Санкт-Петербург, Красногвардейский район, протект Шаферовский

Адрес
 • На Разрешение к 09.08.2013
 • Попробовать

+7(812)-507-8063


Санкт-Петербург, Ручьи, Шаферовский пр-т, КАД-1.8 кв.
 Продажи уч.кв. 22500 кв.м, земли нас. пункта, зона Д.Целевая застройка).
 Подobie обьекта:
 Участок с разрешенным использованием по документам для размещения объектов транспорта/под поддержание автотранспортной. Находится на Шаферовском пр., перед выделом выделан на Лискарбовской пр. Ограниченный круглогодичный трафик, близость КАД(1.8 кв.), Пискаревский пр.: 900м, 3040 Д.Т., неинфункциональной деловой застройкой.
 Стоимость - 150 млн. рублей.
 П.Э.
 Консультант: Карповский Ян
 Код объекта: 7183

Параметры Описание

Коммерческая земля, 3 га

Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пискаревский протект Мадьяка На карте
 60 минутной протект - 23 мин. пешком

В избранное Поделиться Показать



150 777 000 Р

50 200 000 Р за га
 Скачать застрахованные документы
 УСН

МАЖОРДОМ
 Агентство недвижимости
 Баз: 216 объектов

+7 911 190-14-47

СМС доставлены на этот номер
 Пожалуйста, свяжитесь, если вы хотите объявление на сайте. И не забудьте указать номер заявки.

Татьяна Руда
 Нет отзывов

3 га Участок поселений



PETERLAND Продажа земли на Шафировском проспекте около КАД

Объект	Два земельных участка площадью 5,6 га и 4,9 га (общей площадью 10,5 га).
Месторасположение	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, территория предприятия "Ручьи" (Беллерка).
Описание	Земельные участки расположены на первой линии Шафировского проспекта, отходящей от высокого транспортным потоком благодаря входу в эксплуатацию КАД и развязки. Вблизи, на территории совхоза "Ручьи", планируется освоение площади более 200 га под строительство многоэтажных жилых комплексов. С/З Крестьян - 390 н. С противоположной стороны Шафировского проспекта напротив предлагаемого участка на 10 га планируется размещение крупного оладкового комплекса с торговым центром.
Статус земли	Земельный участок является частью собственности юридического лица. Зона по Генплану: Д. ПЗ: 301-2_1 (Позволяет размещать объекты multifunctional общедоступной общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах города, расположенных в зоне влияния Колташевской автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и выходящих на автомагистраль, с включением объектов жилой застройки, в том числе объектов инженерной инфраструктуры).
Инженерия	Водоотведение и канализация проходит по каждой границе участка площадью 5,6 га.
Инженерия	Зона воздушных ЛЭП проходит по участку.
Возможное использование	Производство, автосервис, склад.
Цена	4 110 000 000 руб. - 8 100 кв.м. Информация о стоимости объекта предоставляется на основании запроса
Расположение на карте	

45 000 000 Р
1 000 000 Р за кв.м
[Следить за изменениями цены](#)
УСН

ID 17109341
Есть 9 объектов

+7 964 322-22-45
Помогите людям, не найдя объявления на ЦИАН. И оставьте свой голос ниже

[Написать объявление](#)

42.65 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Объект недвижимости - земельный участок, общей площадью 4 265,0 м², кад. 78:11:560401:39. Въезд с Ручьевской дороги.
Объект является собственностью юридического лица. Назначение участка - земли населенных пунктов, разрешенное использование для размещения объектов транспорта (под предприятие автосервиса).
Удобное месторасположение: въезд на Пискаревский пр. (150м) и КАД.
Заключены Договоры на прокладку и получение условий на подключение к сетям водоснабжения, водоотведения, газоснабжения (мощность 14 куб.м/час, и электрической сети (мощность 198 кВт, категория надежности 3). Дополнительная информация по запросу.

102 960 Р
600 кв.м
Забронировано

Производство, 312 м²
Санкт-Петербург, Колпинский район, промышленный район
Васильевский, Александровский мост, Санкт-Петербург
Выборная 502 м

В избранное
[Получить похожие объявления](#)

+78218991328

Пожалуйста, помните, что вы нашли это объявление на Dostavka.ru

Не соглашайтесь на предложение, если вы уверены в надежности продавца или арендодателя

[Написать владельцу объявления](#)

[WhatsApp](#) [Telegram](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)

Связаться с владельцем **+78218991328**

Производство, 312 м²



122 400 Р
Без комиссии
Звонок 122 400 Р

Склад, 340 м²
Санкт-Петербург, Калининский район, промышленный район
Финляндский, Александровский мосты, Санкт-Петербург
Выборгская 103 м

В избранное
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79215891325

Склад, 340 м²
Хороший подъезд, транспортная зона, для размещения промышленной территории, 2 этажа, хорошее состояние с хорошим полом, встречный офис. Сохраняется территория с НЭП, стирками.

Создать записку | Распечатать | Получить похожие | Показать карту

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 21/11/2019
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 23/11/2019
Звонок: 122 400 Р	Номер в каталоге: 1668755123
Класс здания:	
Площадь: 340 м ²	
Цена: 122 400 Р	
Цена за м ² : 360 Р	
Тип объекта: Склад	

175 000 Р
Без комиссии
Без звонка

Производство, 470 м²
Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Финляндский мосты, Санкт-Петербург
Выборгская 1 0 м

В избранное
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79212217639

Производство, 470 м²
В производственном здании общей площадью 2700 квадратных метров, сейчас работает производственно-складская компания. с хорошим ремонтом, общей площадью 470 квадратных метров. Есть места для офиса.

Создать записку | Распечатать | Получить похожие | Показать карту

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 13/10/2019
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 13/10/2019
Звонок: нет	Номер в каталоге: 1706080410
Класс здания:	
Площадь: 470 м ²	
Цена: 175 000 Р	
Цена за м ² : 372 Р	
Тип объекта: Производство	

124 944 Р
Без комиссии
Звонок 124 944 Р

Склад, 328.8 м²
Санкт-Петербург, Выборгский район, 103, 1-й этаж, Санкт-Петербург
Площадь: Мушкетера 2 1 м

В избранное
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79315770355

Склад, 328.8 м²
В Калининском районе на Басковской улице д.101 сдается в аренду помещение под склад, на первом этаже площадью 328,8 м кв.
Есть возможность деления помещения пополам 164,4 м кв.
Расположен на 4 этаже. Помещение очень светлое, много окон, пол бетонный, нагрузка на пол до 500 кг на м кв., наличие грузового лифта до 5 Тн. Развитая инфраструктура, наличие магазинов, внутренней парковки.
Арендная ставка 390 руб и кв в том числе НДС, 4У оплачивается отдельно.
Арендные каникулы на период 30 дней.
Аренд до конца месяца (цена 390 руб) и кв.
Арендная ставка 390 руб и кв.
Арендная ставка 390 руб и кв.

Создать записку | Распечатать | Получить похожие | Показать карту



420 000 Р
Без комиссии
Залог 420 000 Р

Офис, 600 м²
Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, 3Т, Бизнес-Охта
Санкт-Петербург
Площадь 1.0 м

В избранное
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79217156017

Офис, 600 м²
В аренду сдаем офис 600 кв м на 5 этаже бизнес центра.
Земельный участок.
Кабинетная планировка.
Свободны на этаже.
В кабинетах самый дорогой ремонт.
Объект оснащён современными инженерными системами и коммуникациями:
- пассажирские и грузовые лифты;
- системы кондиционирования и вентиляции;
- системы видеонаблюдения по этажу;
- большая зонами стеклопакеты;
- два интернет провайдера.
Парковка 24/7, контроль доступа.
Есть парковка на 30 мест.

39 000 Р
Без комиссии
Без залога

Офис, 54 м²
Санкт-Петербург, Олевая, Санкт-Петербург
Площадь 4.1 м

В избранное
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79215601641

Офис, 54 м²
Общая площадь 54 метра 3 этаж бизнес-квартала: регистрация, бухгалтерия, аудит/интернет, современную деловую деятельность на территории В и прилегающих на территории Девелопер Арена без арендной платы!
Общая площадь 54 метра.
Кв 30008 (справка, уборщица, телефон, интернет).
Офисы на 2 этаже проветриваемые с подогревом воздуха и три зоны кондиционирования, деловая зона 10 кв.м.
на 1 этаже мебельное производство, на 2 этаже склад товаров, на 3 этаже офисы удаленных работников.
Современный ремонт, интернет, телефон. Парковка бесплатная (мало мест для парковки внутри территории). Под 54 метра не более 2 машин, остальные парковаться вблизи дороги. Возможность использовать склад (современный).

125 244 Р
Без комиссии
Залог 125 244 Р

Офис, 176.4 м²
Санкт-Петербург, Либеральный проспект, 10, Пискаревский
Санкт-Петербург
Академическая 3.1 м

В избранное
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем Показать номер

Офис, 176.4 м²
НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ!
Предлагается в аренду офис (орел-голова) на 2 этаже в деловом центре «Кварца».
Площадь площади 176,40 кв м. Арендная ставка 700,00 р. за кв.м. в месяц, договорными платежами за кв.
Так же имеется и другие офисные помещения площадью от 12 кв.м. Подробности по контактной телефону.
Ваше преимущество при аренде офиса в ДЦ «Кварца»:
- три аренда офиса бизнес 30 кв м, МПСД (в ПИДАРОК) (для юрлиц арендаторов);
- аренда без посредников, только от собственника;
- 2 кафе для арендаторов и посетителей;
- ресепшн-сервис;
- конференц-зал на 30 мест;
- видеонаблюдение, электронная система контроля доступа.



123 410 Р 520 кв.м. в кв. Значит 123 410 Р

Офис, 176.3 м²
 Россия, Санкт-Петербург, Выборгский район, Санкт-Петербург
 Площадь: Площадь 176 м

0 избранное
 Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +78126434677

Офис, 176.3 м²

Сдаем новый арендаторам от 50% при переходе из другого помещения при аренде от 100 кв.м. Подробности лучше узнавайте у менеджера! В 15 минутах пешком от станции метро "Площадь Ленина" в аренду предлагается прекрасное помещение 176.3 кв. м. Внутри проведены интернет и цифровая телефония. Помещение в хорошем состоянии, в офисе оборудованы котельня, обея под покраску ламинат на полу. Две входные системы противопожарной безопасности. На территории комплекса выделен отдельный охраняемый, работает круглосуточно. Оборудована парковка. В парке много воды расположены Архитектурная набережная и Пешеходный проспект.

Создать заявку Распечатать Получить похожие Показать фото

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

90 000 000 Р В аренду за 275 000 Р/кв.мес.

Склад, 2973 м²
 Санкт-Петербург, улица Кинешемская, 1-34П, Выборгский район, Санкт-Петербург
 Площадь: Площадь 348 м

0 избранное
 Получить похожие объявления

Выбрать оптимальную программу

Связаться с владельцем +79119297072

Склад, 2973 м²

- Общед. площадь: Строений 2-973 м кв. из них:
 - * Кирпичный 2-й этаж, 2248.8 кв. м, 1-2 этаж склада, в части второго этажа офис. Два грузовых лифта (2 по 4м лестница). Двухэтажные, тентовые, раздвижные для сотрудников. Собственность.
 - * Высота потолка 10 м-5.77м, 2м-3.94м.
 - * Склад 4-й этаж, 1 от лифта отапливаемый, 500 м кв. Собственность.
 - * Две-охлажд. 1 кв. линия 217.2 м кв. Собственность.
- Общед. площадь: земельного участка 5355 м кв. аренда до 2951 кв.м, территория заасфальтирована, 200 кВт кв.м, водоснабжение: ХВС, отстоянное. Уникальные местоположение, аренда востребованная площадь, проезд и возможность развоза для фур, парковка площадью для сотрудников и клиентов. Хорошее рабочее состояние, оборудование: крыша, стеновые, механические системы, большие окна, отличное освещение, автоматизация. Последние использования - ледокольный завод, авиационной продукции. Планы выдать по запросу. Свободны. Стоимость: 90 млн р.

32 500 000 Р В аренду за 280 000 Р/кв.мес.

Производство, 900 м²
 Санкт-Петербург, Петровский проспект, 17, Выборгский район, Санкт-Петербург
 Площадь: Площадь 1.2 кв.

0 избранное
 Получить похожие объявления

Выбрать оптимальную программу

Связаться с владельцем +79087712087

Производство, 900 м²

Предлагается Производственно-складской площади на территории бывшего завода на ул. 17 лет А. Метро Выборгский и Пискарев 12 минут пешком. Хорошая транспортная доступность. Удобный выезд с центра, на Петроградскую сторону города и КЦ. В составе ИТК производственной площадки входят: земельный участок 1 790 кв.м.; незастроенный при 3/2,4 кв.м. и кв. с площадью 5 кв.м.; земельный участок 300 кв.м. с площадью 1 кв.м.; земельный участок для машин и оборудования (60 кв.м.). Специальная территория, круглосуточный вход. Помещение в собственности. Инженерное обеспечение: водоснабжение, канализация. Электрооборудование 100 кВт. Зарегистрирован. Код объекта: 4251.

Создать заявку Распечатать Получить похожие Показать фото

Образцы документов для сделки



85 000 000 Р **Склад, 3500 м²**
 В ипотеку от 732 988 Р/мес.
 Выберите интересную программу

После: Санкт-Петербург, ул. Макаренкиной, д. 13, флиппинг-офис, Санкт-Петербург
 Парковка: 1 в км

В избранное
 Получить похожие объявления

Написать владельцу объявления

1 из 11

Связаться с владельцем +78123254718

Склад, 3500 м²

7,34502 балла на рейтинг: 7,24302 — номер Объекта в Базе Агентов
 Выгодам арендатора: просторная, легальность 7,2 лет.
 Площадь складской комнаты: 3200 кв м и офисные помещения 200 кв м
 Склад — 1 этаж, 2 crane-балки по 3 тона и 1 crane-балка 8 тонн, 2 грузовика в объёме 200 м³т. Высота 11метров, 2 выходы ворот, освещение.
 Офис — находится на втором этаже дома расположенного рядом со складом, занимает целый этаж.
 Земельный участок под здамью — около 40 сот.

65 000 000 Р **Производство, 2107.5 м²**
 В ипотеку от 548 362 Р/мес.
 Выберите интересную программу

Санкт-Петербург, Рязань ул., д. 1А/Б, Бол. сан.Оста, Санкт-Петербург
 Парковка: 1 в км

В избранное
 Получить похожие объявления

Написать владельцу объявления

2 из 3

Связаться с владельцем +78022107400

Производство, 2107.5 м²

В бизнес-районе или районе от собственника продается административно-производственный корпус площадью 2 107,5 м² (кадастровый номер: 78:11:0000047:1063). В корпусе все помещения оборудованы, есть ангар для автотранспорта, энергоснабжение 500кВт. Здание расположено на участке площадью 4 111 м² (кадастровый номер: 78:11:0000047:2107). Участок в собственности. Территория асфальтирована, озеленена, охраняется. Отличный подъезд.



**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков под индустриальную
застройку (промышленного назначения),
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 40

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,10	1,27	1,43	1,51
	1-2,5	0,91	1,00	1,15	1,30	1,36
	2,5-5	0,79	0,87	1,00	1,13	1,19
	5-10	0,70	0,77	0,88	1,00	1,05
	>10	0,66	0,73	0,84	0,95	1,00

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). г. Санкт-Петербург						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,15	1,39	1,65	1,77
	1-2,5	0,87	1,00	1,21	1,43	1,54
	2,5-5	0,72	0,83	1,00	1,19	1,28
	5-10	0,61	0,70	0,84	1,00	1,07
	>10	0,56	0,65	0,78	0,93	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,12	1,30	1,49	1,58
	1-2,5	0,90	1,00	1,16	1,33	1,41
	2,5-5	0,77	0,86	1,00	1,15	1,21
	5-10	0,67	0,75	0,87	1,00	1,06
	>10	0,63	0,71	0,82	0,94	1,00



12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00



7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%



8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%



Матрицы коэффициентов

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 82

Площадь, кв. м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00



мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%



2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0% 14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%	12,4% 13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,3% 14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9% 20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	12,0% 13,3%



5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	12,0%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	11,3%	12,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	10,6%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,7%	13,0%



7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	11,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%



5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%



**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и
границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%



Таблица 98

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)									
Площадь, кв.м	аналог								
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000	
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для арендных ставок объектов офисно-торгового
назначения, расположенных в городах с различной
численностью

Таблица 99

усредненные данные по России (арендные ставки)									
Площадь, кв.м	аналог								
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000	
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Таблица 100

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м	аналог								
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000	
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00



2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0% 14,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%	12,4% 13,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,3% 14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9% 20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	12,0% 13,3%



5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4%	12,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	12,0%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	11,3%	12,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	10,6%	12,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,7%	13,0%



3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 14

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,0%	23,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	12,4%	25,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	12,8%	26,1%



Таблица 101

		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,02	1,08	1,13	1,18	1,21	1,26	1,28
	50-100	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15	1,18	1,23	1,25
	100-250	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,19
	250-500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13
	500-1000	0,85	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
	1000-1500	0,82	0,84	0,88	0,93	0,97	1,00	1,04	1,05
	1500-3000	0,80	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
	>3000	0,78	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00

Таблица 102

		города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,02	1,05	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19
	50-100	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,17
	100-250	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13
	250-500	0,92	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,09
	500-1000	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06
	1000-1500	0,87	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	1500-3000	0,85	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,01
	>3000	0,84	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 103

		города с численностью менее 500 тыс. чел. (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,29	1,40	1,50	1,61	1,67
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,33	1,42	1,53	1,59
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,20	1,28	1,38	1,43
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,25	1,30
	500-1000	0,71	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
	1000-1500	0,67	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,62	0,65	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,60	0,63	0,70	0,77	0,84	0,90	0,96	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.



мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%