

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости объекта оценки

**«Комплекс объектов недвижимости,
принадлежащий ООО «Концерн Пять Звезд»**

**расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Кронштадтское ш. 13**

Номер Отчета	1/12/17
Дата оценки	09.01.2018
Дата составления Отчета	15.01.2018
Заказчик	ПАО «Балтийский инвестиционный банк»
Исполнитель	ИП Лякин Н.Е.



**Санкт-Петербург
2018**

Председателю Правления
«Балтинвестбанк» (ПАО)
Е.В. Кондратюк

Уважаемая Елена Владимировна

В соответствии с имеющимся договором мной произведена оценка рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости, принадлежащего ООО «Концерн «Пять Звезд» и расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13 (далее – «объект оценки»).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. №135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015 и №611 от 25.09.2014, а также стандартами и правилами НП «СМАОС».

Предполагается, что результат оценки будет использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

Настоящее сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость объекта оценки – комплекса объектов недвижимости, находящегося по адресу: Санкт-Петербург, Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, по состоянию на 09 января 2018 года составляет

604 660 000₽

(Шестьсот четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч рублей)

в том числе:

	Наименование	Кадастровый №	Стоимость, руб.
1	Земельный участок	78:34:0010211:1	24 930 000
2	Земельный участок	78:34:0010211:3001	69 648 000
3	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея	78:34:0010211:3003	449 828 000
4	Складской корпус	78:34:0010211:3007	26 918 000
5	Здание для хранения цемента	78:34:0010211:3002	2 255 000
6	Холодильник	78:34:0010211:3008	31 081 000

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

ИП, оценщик



Лякин Н.Е.

Сквозной № стр.002

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценки	24
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	25
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	28
4.1. Сведения о заказчике	28
4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	28
4.3. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	28
4.4. Сведения о независимости	29
5. Основные факты и выводы	30
6. Определение оцениваемой стоимости и оцениваемых прав	32
7. Последовательность определения стоимости объекта оценки	33
8. Описание объекта оценки	35
8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	35
8.2. Реквизиты собственника и балансовая стоимость объекта оценки	35
8.3. Имущественные права на объект оценки, информация об обременениях, связанных с объектом оценки	36
8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов	44
8.5. Анализ местоположения объекта оценки	66
9. Анализ рынка объекта оценки	72
10. Анализ наиболее эффективного использования	88
11. Описание процесса оценки объекта оценки	91
11.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	91
11.2. Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода	95
11.3. Расчет стоимости объекта оценки с применением доходного подхода	106
12. Согласование результатов и итоговая величина стоимости объекта оценки	121
13. Сертификат оценки	123
14. Разбивка итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	124
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	125
Список литературы	126
ПРИЛОЖЕНИЯ	127
Приложение №1: Копии документов по объекту оценки	128
Приложение №2: Рыночная информация	218
Приложение №3: Копии документов оценщика	225

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Ниже приведен текст Задания на оценку.

1. Объект оценки - комплекс объектов недвижимости производственного назначения, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13.

Состав объекта оценки, характеристика объекта оценки и его частей

Общие сведения о земельных участках

	Категория	Разрешенное использование (по документу)	Адрес	Кадастровый №	Площадь участка, кв.м
1	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Б	78:34:0010211:1	7 947,00
2	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	Санкт-Петербург, город Кронштадт, (юго-западнее дома 13 по Кронштадтскому шоссе)	78:34:0010211:3001	24 290,00
			Итого		32 237,00

Общие сведения об объектах капитального строительства (ОКС)

	Наименование по данным ЕГРН	Лит.	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м
1	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея	А	78:34:0010211:3003	19 982,30
2	Складской корпус	Б	78:34:0010211:3007	1 151,30
3	Здание для хранения цемента	Л	78:34:0010211:3002	121,90
4	Холодильник	П	78:34:0010211:3008	1 450,30
	ИТОГО			22 705,80

2. Собственник объекта оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «Пять Звезд» (ООО «Концерн «Пять Звезд»), ИНН 7806110080, КПП 784301001, ОГРН 1027804201908, дата присвоения ОГРН 30 сентября 2002г. Адрес: 197761, город Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литер А.

3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

- Имущественные права на объект оценки: собственность.
- Оцениваемые права на объект оценки: собственность.

4. Ограничения (обременения) прав на объект оценки:

Земельный участок		Кадастровый номер 78:34:0010211:1
1	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/070/016/2015-79/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав требования(цессии) от 19.04.2016 №Ц1/16; Договор залога недвижимого имущества от 25.02.2015 № 102/11/12., дата регистрации 19.03.2015, р.н. 78/060/008/2015-185; Дополнительное соглашение № 2 от 15.07.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Дополнительное соглашение № 1 от 30.06.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12;

		Дополнительное соглашение № 3 от 17.12.2015 к Договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806 от 13.02.2017 №201820838/7806, выдавший орган: Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Мамедов Сатдар Атабей оглы)
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809 от 16.01.2017 №65352600/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806, от 13.02.2017 №201822486/7806, выдавший орган: Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806 от 13.02.2017 №201822469/7806, выдавший орган: Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)

6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822 от 12.05.2017 №32570328/7822, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806 от 15.05.2017 №228911958/7806, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)
8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822 от 12.05.2017 №32570340/7822, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809 от 15.05.2017 №75403755/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
10	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона канализационных сетей площадью 39 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, лит.Б, кад.№

		78:34:0010211:1, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 7 947 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.07.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-03/008/2014-185
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.07.2014 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 20.06.2014 №78/201/14-159574, выдавший орган: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
11	вид:	Прочие ограничения (обременения), Водоохранная зона водного объекта площадью 7391 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, лит.Б, кад.№ 78:34:0010211:1, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 7 947 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.07.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-03/008/2014-185
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.07.2014 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 20.06.2014 №78/201/14-159574, выдавший орган: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
12	вид:	Прочие ограничения (обременения), Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 7947 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, лит.Б, кад.№ 78:34:0010211:1, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 7 947 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.07.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-03/008/2014-185
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.07.2014 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 20.06.2014 №78/201/14-159574, выдавший орган: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

Земельный участок		Кадастровый номер 78:34:0010211:3001
1	вид:	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2014-082
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2014 по 20.12.2019

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646
	основание государственной регистрации:	<p>Договор об уступке прав требования(цессии) от 19.04.2016 №II1/16; Договор последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 от 26.12.2012 серия:78 АА №3693473, 78 АА 3693474, 78 АА 3693475, 78 АА №3693476, 78 АА №3693477, 78 АА №3693478, 78 АА № 3693479, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер 8-1061, дата регистрации 27.12.2012, №78-78-03/016/2012-046; Дополнительное соглашение № 2 от 30.06.2015 к договору последующего залога недвижимого имущества № 102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 серия:78 АА №8955669, 78 АА 8955670, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 30.06.2015, реестровый номер 1-1026; Дополнительное соглашение № 1 от 27.06.2014 серия:78 АА №6694140, 78 АА №6694141, 78 АА №6694142, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер 5-404 к договору последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012; Дополнительное соглашение № 3 от 17.12.2015 к Договору последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 серия:78 АА №9593137, 78 АА 9593138, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 17.12.2015, реестровый номер 1-1464</p>
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806 от 13.02.2017 №201820838/7806, выдавший орган: Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Мамедов Сатдар Атабей оглы)
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809 от 16.01.2017 №65352600/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806 от 13.02.2017 №201822486/7806, выдавший орган: Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806 от 13.02.2017 №201822469/7806, выдавший орган: Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822 от 12.05.2017 №32570328/7822, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806 от 15.05.2017 №228911958/7806, выдавший орган: Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)
8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено

	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822 от 12.05.2017 №32570340/7822, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809 от 15.05.2017 №75403755/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
10	вид:	Прочие ограничения (обременения), Водоохранная зона водного объекта, площадью 339 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
11	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона канализационных сетей, площадью 121 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
12	вид:	Прочие ограничения (обременения), Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 24290 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011

	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
13	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона канализационных сетей, площадью 125 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
14	вид:	Прочие ограничения (обременения), Водоохранная зона водного объекта, площадью 4049 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
15	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 39 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган:

		Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
16	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона тепловых сетей, площадью 16 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"

Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея		Кадастровый номер 78:34:0010211:3003
1	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78-03/016/2012-046
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.12.2012 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав требования(цессии) от 19.04.2016 №11/16; Договор последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 от 26.12.2012 серия:78 АА №3693473, 78 АА 3693474, 78 АА 3693475, 78 АА №3693476, 78 АА №3693477, 78 АА №3693478, 78 АА № 3693479, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер 8-1061, дата регистрации 27.12.2012, №78-78-03/016/2012-046; Дополнительное соглашение № 2 от 30.06.2015 к договору последующего залога недвижимого имущества № 102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 серия:78 АА №8955669, 78 АА 8955670, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 30.06.2015, реестровый номер 1-1026; Дополнительное соглашение № 1 от 27.06.2014 серия:78 АА №6694140, 78 АА №6694141, 78 АА №6694142, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер 5-404 к договору последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012; Дополнительное соглашение № 3 от 17.12.2015 к Договору последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 серия:78 АА №9593137, 78 АА 9593138, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 17.12.2015, реестровый номер 1-1464
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №12670/17/78022-ИП от 28.04.2017, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №12670/17/78022-ИП от 28.04.2017, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №7526/17/78006-ИП от 02.02.2017, Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Мамедов Сатдар Атабей оглы)
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №65615/16/78006-ИП от 23.08.2016, Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №65635/16/78006-ИП от 23.08.2016, Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809, выдавший орган: ОСП по Курортному району г.СПб УФСПП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806, выдавший орган: Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809, выдавший орган: ОСП по Курортному району г.СПб УФСПП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
10	вид:	Аренда, Аренда части здания, общей площади 1650, 5 кв.м. кад №78:34:0010211:3003/1 (1 этаж помещение 1-Н, части помещения №№176-191, 2 этаж помещение 1-Н, части помещения 247-250).
	дата государственной регистрации:	23.12.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/084/019/2016-233/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.12.2016 в течение 8 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аквилон", ИНН: 7814637793

	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 21.11.2016 №02/12-ДК; Дополнительное соглашение №1 от 12.12.2016 к договору аренды нежилых помещений от 21.11.2016 №02/12-ДК
11	вид:	Аренда, Субаренда части здания, общей площади 1650, 5 кв.м. кад №78:34:0010211:3003/1 (1 этаж помещение 1-Н, части помещения №№176-191, 2 этаж помещение 1-Н, части помещения 247-250).
	дата государственной регистрации:	23.12.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/084/019/2016-234/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.12.2016 в течение 7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Любавушка Ритейл Групп", ИНН: 4707031515
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 09.12.2016 №1-Д; Дополнительное соглашение №1 от 14.12.2016 к договору субаренды нежилых помещений от 09.12.2016 №1-Д

Складской корпус		Кадастровый номер 78:34:0010211:3007
1	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/070/016/2015-71/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав требования(цессии) от 19.04.2016 №Ц1/16; Договор залога недвижимого имущества от 25.02.2015 № 102/11/12., дата регистрации 19.03.2015, р.н. 78/060/008/2015-185; Дополнительное соглашение № 2 от 15.07.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Дополнительное соглашение № 1 от 30.06.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №65615/16/78006-ИП от 23.08.2016, Полустровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806, вынесенное по материалам

		исполнительного производства №7526/17/78006-ИП от 02.02.2017, Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Мамедов Сатдар Атабей оглы)
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №65635/16/78006-ИП от 23.08.2016, Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №12670/17/78022-ИП от 28.04.2017, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №12670/17/78022-ИП от 28.04.2017, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФСПП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)

8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806, выдавший орган: Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФСПП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)

Здание для хранения цемента		Кадастровый номер 78:34:0010211:3002
1	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/070/016/2015-76/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав требования(цессии) от 19.04.2016 №Ц1/16; Договор залога недвижимого имущества от 25.02.2015 № 102/11/12., дата регистрации 19.03.2015, р.н. 78/060/008/2015-185; Дополнительное соглашение № 2 от 15.07.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Дополнительное соглашение № 1 от 30.06.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Дополнительное соглашение № 3 от 17.12.2015 к Договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №12670/17/78022-ИП от 28.04.2017, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)

3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №65635/16/78006-ИП от 23.08.2016, Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)	
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №12670/17/78022-ИП от 28.04.2017, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)	
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №65615/16/78006-ИП от 23.08.2016, Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)	
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №7526/17/78006-ИП от 02.02.2017, Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Мамедов Сатдар Атабей оглы)	

7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФСПП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806, выдавший орган: Полпостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФСПП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)

Холодильник		Кадастровый номер 78:34:0010211:3008
1	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78-03/016/2012-046
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.12.2012 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646
	основание государственной регистрации:	Договор об уступке прав требования(цессии) от 19.04.2016 №Ц1/16; Договор последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 от 26.12.2012 серия:78 АА №3693473, 78 АА 3693474, 78 АА 3693475, 78 АА №3693476, 78 АА №3693477, 78 АА №3693478, 78 АА № 3693479, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер 8-1061, дата регистрации 27.12.2012, №78-78-03/016/2012-046;

		Дополнительное соглашение № 2 от 30.06.2015 к договору последующего залога недвижимого имущества № 102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 серия:78 АА №8955669, 78 АА 8955670, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 30.06.2015, реестровый номер 1-1026; Дополнительное соглашение № 1 от 27.06.2014 серия:78 АА №6694140, 78 АА №6694141, 78 АА №6694142, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер 5-404 к договору последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012; Дополнительное соглашение № 3 от 17.12.2015 к Договору последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 серия:78 АА №9593137, 78 АА 9593138, удостоверил нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 17.12.2015, реестровый номер 1-1464
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №12670/17/78022-ИП от 28.04.2017, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)	
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №65615/16/78006-ИП от 23.08.2016, Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)	
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №65635/16/78006-ИП от 23.08.2016, Полюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)	
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017

	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №12670/17/78022-ИП от 28.04.2017, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806, вынесенное по материалам исполнительного производства №7526/17/78006-ИП от 02.02.2017, Полостровский ОСИ (судебный пристав-исполнитель Мамедов Сатдар Атабей оглы)
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809, выдавший орган: ОСИ по Кронштадтскому и Курортному районам г. СПб УФСПП России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806, выдавший орган: Полостровский ОСИ (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФСПИ России по СПб (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)

5. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

6. Предполагаемое использование результата оценки: предполагается, что результат оценки будет использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

7. Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

8. Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 09 января 2018 года.

9. Порядок и сроки представления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации: необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляются Заказчиком путем передачи заверенных копий документов и иных материалов и информации в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания договора.

10. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- При проведении оценки предполагается, что объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, не заложены и не обременены долговыми обязательствами. В этой связи, оценка проводится без учета существующих обременений земельных участков и зданий (ОКС) ипотекой.

- Оценка проводится без учета зарегистрированных ограничений (обременений) прав в виде аренды «Главного производственного корпуса с бытовыми помещениями, административного корпуса, пешеходной галереи» номера государственной регистрации 78-78/003-78/084/019/2016-233/2 и 78-78/003-78/084/019/2016-234/2.

- Оценка имущества, входящего в состав объекта оценки, проводится при допущении, что прочие обременения, не связанные с арендой и ипотекой, либо не препятствуют использованию объекта оценки по назначению, либо могут быть сняты.

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной оценщиком информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества.

- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.

- Оценка объекта проводится без проведения экспертизы состояния составляющего его имущества.

- Оценщик проводит анализ и идентификацию объекта оценки на основании имеющихся сведений и документов, представленных ему для оценки Заказчиком.

11. Прочие условия:

- Оценщик не обязан приводить в отчете свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объектов оценки.
- Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
- В рамках отчета об оценке должна быть произведена разбивка итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки по позициям (единицам учета), составляющим объект оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Обоснование примененных стандартов оценки

В настоящем отчете рыночная стоимость объекта оценки определялась на основании:

1. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности:

➤ Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297.

➤ Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298.

➤ Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России 20 мая 2015г. №299.

➤ Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014г.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО).

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Минэкономразвития России, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности и наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке рассматриваемого объекта.

Оценщик при осуществлении своей деятельности кроме обязательных к применению федеральных стандартов использует внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В данном случае – это стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), 123007, Москва, Хорошевское ш. д.32 а.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Положения об ответственности

В своих действиях оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Освобождение от ответственности

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав удорожания и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению оценщика, источников. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразится на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Конфиденциальность

Без письменного согласия оценщика заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Особые допущения и ограничительные условия

- При проведении оценки предполагается, что объекты недвижимости, входящие в состав объектов оценки, не заложены и не обременены долговыми обязательствами. В этой связи, оценка проводится без учета существующих обременений земельных участков и зданий (ОКС) ипотекой.

- Оценка проводится без учета зарегистрированных ограничений (обременений) прав в виде аренды «Главного производственного корпуса с бытовыми помещениями, административного корпуса, пешеходной галереи» номера государственной регистрации 78-78/003-78/084/019/2016-233/2 и 78-78/003-78/084/019/2016-234/2.

- Оценка имущества, входящего в состав объекта оценки, проводится при допущении, что прочие обременения, не связанные с арендой и ипотекой, либо не препятствуют использованию объекта оценки по назначению, либо могут быть сняты.

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком оценки, собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной оценщиком информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества.

- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.

- Оценка объекта проводится без проведения экспертизы состояния составляющего его имущества.

- Оценщик проводит анализ и идентификацию объекта оценки на основании имеющихся сведений и документов, представленных ему для оценки Заказчиком.

- В рамках отчета об оценке должна быть произведена разбивка итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки по позициям (единицам учета), составляющим объект оценки.

- В настоящей оценке не принимается во внимание наличие на земельном участке объекта оценки строений кад.№№78:34:0010211:3040, 78:34:0010211:3041, не входящих в состав оцениваемого объекта. Данные объекты имеют незначительную площадь застройки – 2% от общей площади участка и в целом не мешают использованию объекта оценки по назначению. Оценка проводится при допущении, что пользование земельными участками, необходимыми для эксплуатации указанных строений, будет оформлено на рыночных условиях.

- На здание Холодильника (лит.П) не предоставлен технический паспорт.

- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

- Результаты расчета могут применяться согласно указанному в Задании на оценку предполагаемому использованию.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
- Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество

Полное наименование: "БАЛТИЙСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК"

Сокращенное наименование: ПАО «Балтинвестбанк»

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027800001570.

Дата присвоения ОГРН: от 30 сентября 2002 г

Место нахождения: 197101, город Санкт-Петербург, Дивенская улица, 1 лит.А.

4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Непосредственным исполнителем работ при проведении настоящей оценки является оценщик 1-й категории Лякин Николай Евгеньевич.

Образование:

1. Ленинградское высшее военное инженерное строительное Краснознаменное училище, специальность: строительство зданий и сооружений.

- Диплом серия ИВ №096466, выдан 25 июня 1983 г.

2. ГОУВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов».

- Диплом о профессиональной переподготовке ПП №730551 от 28.06.2004.
- Свидетельство о повышении квалификации №1604 от 19.06.2007.
- Свидетельство о повышении квалификации №2183 от 28.06.2010.

Членство в СРО: Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, свидетельство №1582 от 22.01.2008.

На основании решения Общего собрания членов НП «СМАОс» от 17 апреля 2015г. Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков СМАО» переименовано в Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков. Сокращенное наименование на русском языке – СМАО. Дата регистрации изменений 17 июня 2015г. Адрес НП «СМАОс»: 123007, Москва, Хорошевское ш. д.32 а. сайт www.smao.ru

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Гражданская ответственность оценщика при осуществлении профессиональной оценочной деятельности застрахована ОАО «АльфаСтрахование» – полис №7862R/776/00001/7, действует до 19 января 2018 года.

Стаж работы в оценочной деятельности с 1997 года.

4.3. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемого объекта тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе на рынке объекта оценки, не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, оценщик в процессе работы по определению величины стоимости оцениваемого объекта проводил интервьюирование экспертов.

При проведении оценки в качестве экспертов привлекались следующие практикующие оценщики:

- оценщик 1-й категории Е.Н.Климова, (ООО «Экспертно-аналитический центр», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет;
- оценщик 1-й категории С.В.Пацера, (ООО «Академия недвижимости», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет;
- оценщик 1-й категории А.Ф.Сапогов (ООО «Центр оценки», г. Санкт-Петербург), стаж работы в оценочной деятельности более 10 лет.

Участие экспертов заключалось в интервьюировании и экспертных оценках при проведении корректировок на этапе определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, а также на этапе определения рыночных ставок аренды в рамках доходного подхода.

4.4. Сведения о независимости

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708. В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Лякин Николай Евгеньевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Лякин Николай Евгеньевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Лякин Николай Евгеньевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки					
Объект оценки:	Комплекс объектов недвижимости, принадлежащий ООО «Концерн «Пять Звезд». <i>Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки:</i>				
	Вид объекта недвижимости: земельные участки				
		Категория	Разрешенное использование	Кадастровый №	Площадь, кв.м
	1	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	78:34:0010211:1	7 947,00
	2	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	78:34:0010211:3001	24 290,00
	Итого				32 237,00
	Вид объекта недвижимости: здания (объекты капитального строительства)				
		Наименование по данным ЕГРН	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м	
	1	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея	78:34:0010211:3003	19 982,3	
	2	Складской корпус	78:34:0010211:3007	1 151,30	
3	Здание для хранения цемента	78:34:0010211:3002	121,90		
4	Холодильник	78:34:0010211:3008	1 450,30		
Итого				22 705,8	
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности				
Собственник (правообладатель) объекта на дату оценки:	ООО «Концерн «Пять Звезд». ИНН 7806110080, КПП 784301001, ОГРН 1027804201908, дата присвоения ОГРН 30 сентября 2002 г. Адрес: 197761, город Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литер А.				
Обременения:	См. раздел 8.3.				
Данные об отчете					
Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки, дата проведения оценки):	09 января 2018 года				
Дата составления отчета:	15 января 2018 года				
Номер отчета:	№1/12/17				
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор №1/12/17 от				
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки				
Предполагаемое использование результатов оценки:	Предполагается, что результат оценки будет использоваться для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов)				
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость				
Оцениваемые права:	Право собственности				
Оценщик, подписавший отчет:	Лякин Николай Евгеньевич Членство в СРО: Оценщик является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, свидетельство №1582 от 22.01.2008. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Гражданская ответственность оценщика при осуществлении профессиональной оценочной деятельности застрахована ОАО «АльфаСтрахование» – полис №7862R/776/00001/7, действует до 19 января 2018 года.				

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Объект/подход	Сравнительный подход		Доходный подход		Затратный подход
	Значение, руб.	вес	Значение, руб.	вес	
Комплекс объектов недвижимости, принадлежащий ООО «Концерн «Пять Звезд», находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13	612 870 000	0,9	530 780 000	0,1	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки					
604 660 000 рублей					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости					
<ol style="list-style-type: none"> 1. Результаты расчета могут применяться согласно указанному выше предполагаемому использованию. 2. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). 3. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета). 					

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости¹

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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».

Определение оцениваемых прав

В настоящем отчете оценивается право собственности.

Содержание права собственности²:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а также отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

² Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297 «проведение оценки включает следующие этапы:

- a) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- b) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- c) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- d) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- e) составление отчета об оценке».

Процесс проведения настоящей оценки включал в себя следующие этапы:

Заключение договора с заказчиком: с заказчиком заключен договор об оценке рассматриваемого объекта.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения 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 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, 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: при проведении оценки были рассмотрены затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, из которых оценщик использовал наиболее приемлемые и корректные для целей проводимого исследования подходы. Обоснования использования или отказа от использования того или иного подхода, выбор конкретных методов оценки в рамках каждого подхода, а также осуществленные расчеты приведены в соответствующих разделах отчета.

Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик осуществляет согласование (в случае необходимости) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитываются вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также

суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Составление и передача заказчику отчета об оценке: на данном этапе результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино, излагаются в виде повествовательного отчета и передаются заказчику.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с:

1. Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.

3. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

4. Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При идентификации объекта оценки использовались следующие документы, полученные от Заказчика:

- Задание на оценку.
- Копия Выписки из ЕГРН на Глвный* производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея от 17.07.2017.
- Копия Выписки из ЕГРН на Складской корпус от 17.07.2017.
- Копия Выписки из ЕГРН на Здание для хранения цемента от 17.07.2017.
- Копия Выписки из ЕГРН на Холодильник от 17.07.2017.
- Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок кад.№78:34:0010211:1 от 17.07.2017.
- Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок кад.№78:34:0010211:3001 от 17.07.2017.
- Копия Технического паспорта на Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея (лит.А). Выдан 14.08.2013. ПИБ Курортного и Кронштадтского районов.
- Копия Технического паспорта на Складской корпус (лит.Б). Выдан 25.08.2014. ПИБ Северо-Западное.
- Копия Технического паспорта на Здание для хранения цемента (лит.Л). Выдан 25.08.2014. ПИБ Северо-Западное.
- Копия Договора №50-546864-О-ВО на приме сточных вод и загрязняющих веществ от 01.02.2012 (хранится в архиве оценщика).
- Копия Договора энергоснабжения №25-040003 от 01.01.2015 (хранится в архиве оценщика).

* Так приведено в Выписке из ЕГРН. В дальнейшем оценщик применяет название данного ОКС – «Главный производственный корпус...», за исключением случаев, когда приведена ссылка на данные Выписки из ЕГРН.

8.2. Реквизиты собственника и балансовая стоимость объекта оценки

Оцениваемый объект принадлежит ООО «Концерн «Пять Звезд».

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Концерн «Пять Звезд».

Сокращенное наименование: ООО «Концерн «Пять Звезд».

Место нахождения: 197761, город Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литер А.

Дата государственной регистрации: 19 октября 2000 г.

ОГРН: 1027804201908 от 30 сентября 2002 г.

ИНН 7806110080, КПП 784301001.

Балансовая стоимость составляющих объекта оценки:

	Наименование по Учету	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Земельный участок Назначение – земли населенных пунктов, для размещения промышленных объектов, кадастровый номер 78:34:0010211:1, площадь кв.м. 7 947, Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Б	2 206 595,80	2 206 595,80

	Наименование по Учету	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
2	Земельный участок Назначение – земли населенных пунктов, для размещения промышленных объектов, кадастровый номер 78:34:0010211:3001, площадь кв.м. 24 290, Санкт-Петербург, город Кронштадт, (юго-западнее дома 13 по Кронштадтскому шоссе)	6 950 097,70	6 950 097,70
3	Нежилое здание - Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея, кадастровый номер 78:34:0010211:3003, площадь кв.м. 19 882,3, Санкт-Петербург, Кронштадтское шоссе, д.13, литера А	247 147 024,52	187 377 000,42
4	Нежилое здание -Складской корпус, кадастровый номер 78:34:0010211:3007, площадь кв.м. 1151,3, Санкт-Петербург, Кронштадтское шоссе, д.13, литера Б	25 508 647,70	19 431 795,68
5	Нежилое здание - Здание для хранения цемента, кадастровый номер 78:34:0010211:3002, площадь кв.м. 121,9, Санкт-Петербург, Кронштадтское шоссе, д.13, литера Л	14 256,99	331,47
6	Нежилое здание –Холодильник, кадастровый номер 78:34:0010211:3008, площадь кв.м. 1 450,3, Санкт-Петербург, Кронштадтское шоссе, д.13, литера П	22 797 261,34	17 555 785,61
	ИТОГО:	304 623 884,05	233 521 606,68

Источник: данные Заказчика

8.3. Имущественные права на объект оценки, информация об обременениях, связанных с объектом оценки

Имущественные права:

Согласно представленным в распоряжение оценщика документам (Выписки из ЕГРН), оцениваемое имущество находится в собственности ООО «Концерн «Пять Звезд».

Источник: Выписки из ЕГРН

	Наименование	Кадастровый №	Вид, номер и дата государственной регистрации права
1	Земельный участок	78:34:0010211:1	Собственность, № 78-78-03/008/2014-185 от 05.07.2014
2	Земельный участок	78:34:0010211:3001	Собственность, № 78-78-03/009/2014-081 от 22.07.2014
3	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея	78:34:0010211:3003	Собственность, № 78-78-03/004/2011-322 от 06.07.2011
4	Складской корпус	78:34:0010211:3007	Собственность, № 78-78-75/001/2013-28 от 07.02.2014
5	Здание для хранения цемента	78:34:0010211:3002	Собственность, № 78-01-163/2002-666.1 от 26.07.2002
6	Холодильник	78:34:0010211:3008	Собственность, № 78-78-03/004/2011-325 от 06.07.2011

Оцениваемые права: собственность.

Информация об ограничениях, обременениях прав на объект оценки:

Источник: Выписки из ЕГРН

Земельный участок		Кадастровый номер 78:34:0010211:1
1	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/070/016/2015-79/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.

	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-1
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-2
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-3
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-4
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-5
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-6
8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-7
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-8
10	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона канализационных сетей площадью 39 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, лит.Б, кад.№ 78:34:0010211:1, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 7 947 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.07.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-03/008/2014-185
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.07.2014 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
11	вид:	Прочие ограничения (обременения), Водоохранная зона водного объекта площадью 7391 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, лит.Б, кад.№ 78:34:0010211:1, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 7 947 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.07.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-03/008/2014-185
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.07.2014 срок не определен

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
12	вид:	Прочие ограничения (обременения), Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 7947 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, лит.Б, кад.№ 78:34:0010211:1, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 7 947 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.07.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-03/008/2014-185
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.07.2014 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено

Земельный участок		Кадастровый номер 78:34:0010211:3001
1	вид:	Ипотека, Весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2014-082
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 22.07.2014 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-1
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-2
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-3
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-4
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-5
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-6

8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-7
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-8
10	вид:	Прочие ограничения (обременения), Водоохранная зона водного объекта, площадью 339 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
11	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона канализационных сетей, площадью 121 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
12	вид:	Прочие ограничения (обременения), Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 24290 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
13	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона канализационных сетей, площадью 125 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
14	вид:	Прочие ограничения (обременения), Водоохранная зона водного объекта, площадью 4049 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
15	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 39 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
16	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона тепловых сетей, площадью 16 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено

Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея		Кадастровый номер 78:34:0010211:3003
1	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78-03/016/2012-046
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.12.2012 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646

2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-7
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-9
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-1
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-4
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-3
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-2
8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-8
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-10
10	вид:	Аренда, Аренда части здания, общей площади 1650, 5 кв.м. кад №78:34:0010211:3003/1 (1 этаж помещение 1-Н, части помещения №№176-191, 2 этаж помещение 1-Н, части помещения 247-250).
	дата государственной регистрации:	23.12.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/084/019/2016-233/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.12.2016 в течение 8 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аквилон", ИНН: 7814637793
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений от 21.11.2016 №02/12-ДК; Дополнительное соглашение №1 от 12.12.2016 к договору аренды нежилых помещений от 21.11.2016 №02/12-ДК	
11	вид:	Аренда, Субаренда части здания, общей площади 1650, 5 кв.м. кад №78:34:0010211:3003/1 (1 этаж помещение 1-Н, части помещения №№176-191, 2 этаж помещение 1-Н, части помещения 247-250).
	дата государственной регистрации:	23.12.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/084/019/2016-234/2

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.12.2016 в течение 7 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Любавушка Ритейл Групп", ИНН: 4707031515
основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 09.12.2016 №1-Д; Дополнительное соглашение №1 от 14.12.2016 к договору субаренды нежилых помещений от 09.12.2016 №1-Д

Складской корпус		Кадастровый номер 78:34:0010211:3007	
1	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	22.07.2016	
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/070/016/2015-71/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 20.12.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646	
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	19.02.2017	
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-4	
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	16.02.2017	
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-1	
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	19.02.2017	
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-3	
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	16.05.2017	
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-5	
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	24.05.2017	
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-7	
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	19.02.2017	
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-2	
8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	22.05.2017	
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-6	
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	01.06.2017	
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-8	

Здание для хранения цемента		Кадастровый номер 78:34:0010211:3002
1	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/070/016/2015-76/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-7
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-3
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-5
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-4
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-1
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-2
8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-6
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-8

Холодильник		Кадастровый номер 78:34:0010211:3008
1	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78-03/016/2012-046
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.12.2012 по 20.12.2019

	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646
2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-7
3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-4
4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-3
5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-5
6	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-1
7	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-2
8	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-6
9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-8

8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

В соответствии с Задаанием на оценку в состав объекта оценки входят следующие объекты недвижимости, принадлежащее ООО «Концерн «Пять Звезд», расположенные по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13:

	Наименование	Кадастровый №
1	Земельный участок	78:34:0010211:1
2	Земельный участок	78:34:0010211:3001
3	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея	78:34:0010211:3003
4	Складской корпус	78:34:0010211:3007
5	Здание для хранения цемента	78:34:0010211:3002
6	Холодильник	78:34:0010211:3008

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Описание составлено на основании данных Выписок из ЕГРН, данных публичной кадастровой карты (<http://pk5.rosreestr.ru>), а также результатов визуального осмотра и сведений Заказчика

Комплекс объектов недвижимости ООО «Концерн «Пять Звезд», находящийся по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, занимает земельный участок общей площадью 32 237,0 кв.м. Объединенный участок разбит на два сопредельных земельных участка, описание которых представлено в таблицах ниже. Коэффициент застройки объединенного участка – около 60%.

Иллюстративные материалы

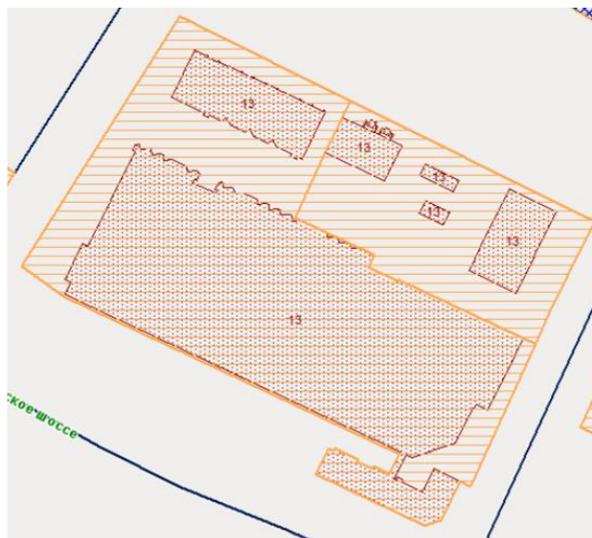
Земельный участок кад.№ 78:34:0010211:1



Земельный участок кад.№ 78:34:0010211:3001

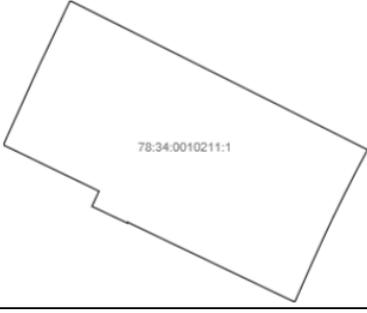


Застройка объединенного участка



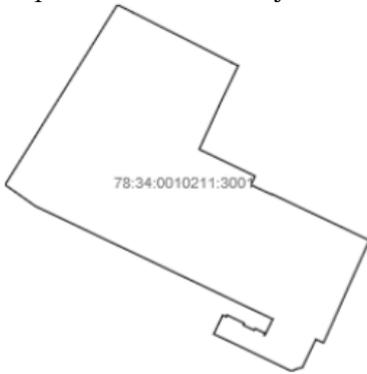
Земельный участок кад.№ 78:34:0010211:1

Кадастровый номер участка	78:34:0010211:1
Адрес	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Б
Площадь земельного участка	7 947,00 кв.м
Категория земель	Земли населенных пунктов

Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
Кадастровая стоимость	14 155 434,81 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1781,23 руб./кв.м
Форма участка	Почти правильный прямоугольник 
Характер рельефа	Рельеф участка ровный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Сети электроснабжения, водоснабжения и водоотведения
Подъезд к участку	Подъезд автотранспорта осуществляется с Кронштадтского шоссе по улице Адмирала Грейга, подъезд асфальтирован
Фактическое использование участка	Участок используется под размещение зданий производственно-складского назначения.
Расположенные в пределах земельного участка объекты недвижимости	Кад.№78:34:0010211:3007 - Складской корпус (лит.Б); Кад.№78:34:0010211:3002 - Здание для хранения цемента (лит.Л); Кад.№78:34:0010211:3040 – Котельная (не рассматривается в оценке); Кад.№78:34:0010211:3041- РТП (не рассматривается в оценке).
Площадь застройки участка (лит.Б и лит.Л) без котельной и РТП	1360,53 кв.м (~17% участка)
Зона по Генплану СПб и ПЗЗ	ПД – Зона объектов производственного и транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны. ТПД2_1 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью.
Благоустройство	Участок огорожен, охраняется по периметру; внутренние автомобильные проезды и площадки асфальтированы

Земельный участок кад.№ 78:34:0010211:3001

Кадастровый номер участка	78:34:0010211:3001
Адрес	Санкт-Петербург, город Кронштадт, (юго-западнее дома 13 по Кронштадтскому шоссе)
Площадь земельного участка	24 290,00 кв.м
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов

Кадастровая стоимость	39 546 549,0 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	1 628,1 руб./кв.м
Форма участка	<p>Неправильный многоугольник</p> 
Характер рельефа	Рельеф участка ровный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Сети электроснабжения, водоснабжения и водоотведения
Подъезд к участку	Подъезд автотранспорта осуществляется с Кронштадтского шоссе по улице Адмирала Грейга, подъезд асфальтирован
Фактическое использование участка	Участок используется под размещение зданий производственно-складского и административного назначения.
Расположенные в пределах земельного участка объекты недвижимости	Кад.№78:34:0010211:3008 – Холодильник (лит.П); Кад.№78:34:0010211:3003 - Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея (лит.А); Кад.№78:38:0000000:3879 - Канализационная сеть (собственность публично-правовых образований).
Площадь застройки участка (лит.А и лит.П)	17 369,53 кв.м (~72% участка)
Зона по Генплану СПб и ПЗЗ	<p>ПД – Зона объектов производственного и транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>ТПД2_1 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью.</p>
Благоустройство	Участок огорожен, охраняется по периметру; внутренние автомобильные проезды и площадки асфальтированы

Фотоматериалы

Вид на объект оценки со стороны Кронштадтского шоссе



Внутренняя территория



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЙ)

Описание составлено на основании данных Технических паспортов, Выписок из ЕГРН, а также результатов визуального осмотра и сведений Заказчика

На территории производственной площадки ООО «Концерн «Пять Звезд», находящейся по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, расположены следующие здания производственно-складского и офисного назначения:

	Наименование по данным ЕГРН	Литера	Кадастровый №	Общая площадь, кв.м
1	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея	А	78:34:0010211:3003	19 982,3
2	Складской корпус	Б	78:34:0010211:3007	1 151,30
3	Здание для хранения цемента	Л	78:34:0010211:3002	121,90
4	Холодильник	П	78:34:0010211:3008	1 450,30
	ИТОГО			22 705,8

Описание технико-экономических показателей и основных конструктивных элементов и инженерных систем объектов капитального строительства приведено в таблицах ниже.

1. Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея

Общие сведения об объекте капитального строительства	
Наименование (согласно Выписки из ЕГРН)	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера А
Кадастровый номер	78:34:0010211:3003
Литера	А
Кад. № участка, на котором расположен ОКС	78:34:0010211:3001
Кадастровая стоимость, руб.	255 416 755,94
Этажность	Лит.А – 4 (3-4); Лит.А1 – 2 (1-2); Лит.А2 – 1; Лит.А3-А6 – 2 (1-2); Лит.А7 – 4 (3-4); Лит.А8 – 2
Год постройки	Лит.А – 1978; Лит.А1 – 1978; Лит.А2 – 2003; Лит.А3-А6 – 2008; Лит.А7 – 2008; Лит.А8 – 2008
Площадь застройки, кв.м	Лит.А – 278,6; Лит.А1 – 908,4; Лит.А2 -1057,7 +139,3; Лит.А3 – 3096,5; Лит.А4 - 8728,8; Лит.А5-А6 – 434,4; Лит.А7 – 976,1+567,3; Лит. А8 – 41,2 Всего по зданию - 15 774,2.
Общая площадь, кв.м	19 982,3 Примечание: 28.10.2013 проведен кадастровый учет изменений здания в части уточнения его местоположения и площади с 19917,8 кв.м. на 19982,3 кв.м. в результате выполненных строительно-монтажных работ. Здание частично расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 78:34:0010211:3001, а также на землях не прошедших кадастровый учет расположенных в кадастровом квартале 78:34:0010211. 16.10.2014 проведен кадастровый учет изменений здания в части уточнения его местоположения на земельном участке. Общая площадь и границы не изменились.
Строительный объем, куб. м	Лит.А – 2680; Лит.А1 – 8176; Лит.А2 -7 182; Лит.А3-А6 – 87 393; Лит.А7 – 12 308; Лит. А8 – 146. Всего по зданию - 117 885.
Площадь административного корпуса (лит.А7), кв.м	3 028,1 (части пом.№253-396 пом.1-Н, №1 пом.8-Н. ведомость помещений и их площадей от 29.12.2008)
Площадь производственного корпуса с бытовыми помещениями и пешеходной галерей (А-А6,А8), кв.м	16 954,2 (расчет: 19982,3кв.м - 3028,1кв.м)
Преобладающая высота помещений, м	3-3,3 (административная часть) 4,5-6,86-7,88 (производственная часть)
Физический износ (по данным Тех.паспорта от 08.2013)	Лит.А – 15%; Лит.А1 – 14%; Лит.А2 – 5%; Лит.А3-А6 – 4%; Лит.А7 – 3%; Лит.А8 – 3%
Группа капитальности	I,II
Текущее состояние	Состояние конструктивных элементов: в целом хорошее. Основная часть здания была построена в 2008 году. Внутренняя отделка: в главном производственном корпусе с бытовыми помещениями - хорошая, отвечает требованиям пищевого производства. Лит.А7 (административный корпус): 2 (часть этажа)-3-4 этажи – без отделки.

Назначение	Нежилое здание производственно-складского и административного назначения, в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> лит.А1-лит.А6, лит.А8 – производственно-складское назначение со вспомогательными помещениями; лит.А – административно-бытовое назначение; лит.А7 – административное назначение. 	
Текущее использование	Используются частично по назначению производственный цех и административно-бытовая часть главного производственного корпуса с бытовыми помещениями. Пешеходная галерея и административный корпус не используются.	
Описание основных конструктивных элементов и систем ОКС		
Наименование	Описание (по данным ТП)	Признаки износа (по данным ТП)
Литера А		
Фундамент	Сборный ж/б ленточный	Мелкие трещины в цоколе
Стены и их наружная отделка	Кирпичные, штукатурка простая	Трещины
Перегородки	Кирпичные, гипрок по мет.каркасу	Трещины
Перекрытия	Сборные ж/б плиты	Незначительные смещения плит относительно друг друга
Крыша	Рубероид на мастике по ж/б плитам	Одиночные мелкие повреждения
Полы	Линолеумные, паркетные, из керамической плитки	Мелкие повреждения
Проемы окна	Из металлопластика	Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами
Проемы двери	Металлопластиковые	
Отделка внутренняя	Облицовка стен глазурованной плиткой, штукатурка, окраска	Местные единичные повреждения
Сан.и эл.-тех. устройства		Имеющиеся сети в хорошем состоянии
Отопление	Локальное, электрическими котлами. В перспективе - от собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	
Водопровод	От городской центральной сети	
Горячее водоснабжение	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	
Канализация	Сброс в городскую сеть	
Электроосвещение	От городских сетей	
Вентиляция	Естественная	
Телефон	Есть	
Прочие работы	Отмостка, лестницы сборные ж/б	Редкие волосные трещины на ступенях
Литера А1		
Фундамент	Сборный ж/б ленточный	Мелкие трещины в цоколе
Стены и их наружная отделка. Изоляционные работы	Крупнопанельные, кирпичные утеплитель «Роквоолл»	Трещины. Местные единичные повреждения

Перегородки	Газобетон, профлист стальной с многослойным глянцевым покрытием	-
Перекрытия	Сборные ж/б плиты	Незначительные смещения плит относительно друг друга
Крыша	Профилированный настил с утеплителем «Роквоолл» и рулонным покрытием	Мелкие повреждения
Полы	Из керамической плитки, наливные. кислотоупорная плитка, бетонные	Отдельные мелкие выбоины, повреждения плинтусов
Проемы окна	Из металлопластика	-
Проемы двери	Металлические, изотермические	Незначительные повреждения
Отделка внутренняя	Облицовка стен глазурированной плиткой	Местные единичные повреждения
Сан.и эл.-тех. устройства		
Отопление	Локальное от электрических котлов От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	Незначительные повреждения
Водопровод	От городской центральной сети	
Канализация	Сброс в городскую сеть	
Горячее водоснабжение	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	
Электроосвещение	Скрытая проводка	
Вентиляция	Приточно-вытяжная	
Телефон	-	
Прочие работы	Лестницы металлические	Мелкие повреждения
Литера А2		
Фундамент	Сборный ж/б ленточный	Мелкие трещины
Стены и их наружная отделка. Изоляционные работы	Каркас стальной, панели типа «Сэндвич» с утеплителем «Роквоолл»	Мелкие местные единичные повреждения
Перегородки	Профнастил из стальных листов с многослойным покрытием	-
Перекрытия	Профнастил по прогонам из швеллеров №24 и балок	Мелкие единичные повреждения
Крыша	Профилированный настил с утеплителем «Роквоолл» и рулонным покрытием	Одиночные мелкие повреждения
Полы	Цементные, подготовка щебеночная, из керамической плитки, наливные	Отдельные мелкие выбоины
Проемы окна	Из металлопластика	-
Проемы двери	Металлические	Мелкие дефекты
Отделка внутренняя	Облицовка стен глазурированной плиткой	Местные волосные трещины
Сан.и эл.-тех. устройства		-

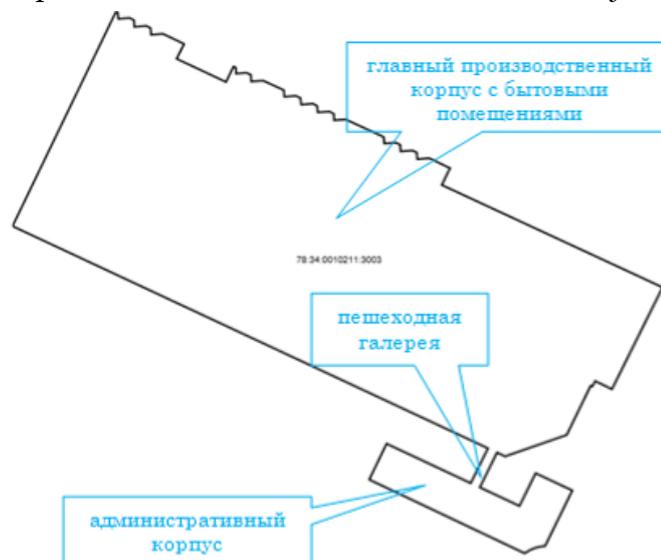
Отопление	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	Хорошее
Водопровод	От городской центральной сети	
Канализация	Сброс в городскую сеть	
Горячее водоснабжение	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	
Электроосвещение	Скрытая проводка	
Вентиляция	Приточно-вытяжная	
Телефон	-	
Прочие работы	Отмостка	Мелкие трещины
Литера А3, А4, А5, А6		
Фундамент	Свайный с ж/б ростверком	Мелкие дефекты
Стены и их наружная отделка.	Колонны ж/б, панели типа «Сэндвич»	Мелкие дефекты
Перегородки	Гипсолитовые	-
Перекрытия	Металлические фермы. Сборные ж/б плиты	Мелкие дефекты
Крыша	Оцинкованный профнастил по металлическим стропилам	Без видимых дефектов
Полы	Бетонные	Мелкие дефекты
Проемы окна	Из металлопластика	Повреждение и деформаций нет
Проемы двери	Распашные, откатные, подъемные	-
Отделка внутренняя	Облицовка стен глазурованной плиткой, окраска	Мелкие дефекты
Сан.и эл.-тех. устройства		-
Отопление	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	Повреждение и деформаций нет
Водопровод	От городской центральной сети	
Канализация	Сброс в городскую сеть	
Горячее водоснабжение	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	
Электроосвещение	Скрытая проводка	
Вентиляция	Приточно-вытяжная	
Телефон	Есть	
Прочие работы	Лестницы сборные ж/б	Мелкие дефекты
Литера А7		
Фундамент	Свайный с ж/б ростверком, ж/б фундаментные балки	Мелкие дефекты
Стены и их наружная отделка	Кирпичные, обшивка стен асбестоцементными листами	Мелкие дефекты. Повреждение и деформаций нет
Перегородки	Гипсолитовые, кирпичные	Мелкие дефекты
Перекрытия	Сборные ж/б плиты	Мелкие дефекты
Крыша	Рубероид на мастике по ж/б плитам	Повреждение и деформаций нет
Полы	Бетонные	Мелкие дефекты

Проемы окна	Из металлопластика	Повреждение и деформаций нет
Проемы двери	Из металлопластика	
Отделка внутренняя	Штукатурка, окраска	
Сан.и эл.-тех. устройства		
Отопление	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	Повреждение и деформаций нет
Водопровод	От городской центральной сети	
Горячее водоснабжение	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	
Канализация	Сброс в городскую сеть	
Электроосвещение	Скрытая проводка	
Вентиляция	Естественная, приточно-вытяжная	
Телефон	Есть	
Лифт	Подъемники (по факту - отсутствуют)	
Прочие работы	Крыльца, лестницы сборные ж/б	
Литера А8 (пешеходная галерея)		
Фундамент	Свайный с ж/б ростверком	Мелкие дефекты
Стены и их наружная отделка	Панели типа «Сэндвич»	Мелкие дефекты
Перегородки	Гипсолитовые, кирпичные	Мелкие дефекты
Перекрытия	Металлические фермы. Сборные ж/б плиты	Мелкие дефекты
Крыша	Профнастил по металлическим стропилам	Повреждение и деформаций нет
Полы	Бетонные	
Проемы окна		
Проемы двери	Из металлопластика	Повреждение и деформаций нет
Отделка внутренняя	Окраска	Повреждение и деформаций нет
Сан.и эл.-тех. устройства		
Отопление	-	Повреждение нет
Водопровод	-	
Горячее водоснабжение	-	
Канализация	-	
Электроосвещение	Скрытая проводка	
Вентиляция	Естественная	
Телефон	-	
Лифт	-	
Прочие работы	-	

Здание Главного производственного корпуса... является основным объектом капитального строительства оцениваемого комплекса объектов недвижимости и состоит из двух функциональных частей:

1. здания производственного корпуса с бытовыми помещениями и пешеходной галерей (литеры А-А6, А8) общей площадью 16 954,2 кв.м;
2. здания административного корпуса (литера А7) общей площадью 3 028,1 кв.м.

Схема расположения здания на земельном участке



Производственный корпус с бытовыми помещениями и пешеходной галерей представляет собой строение специально спроектированное и оборудованное под пищевое производство (переработку мясопродуктов), отвечающее всем утвержденным требованиям Роспотребнадзора, пожарной охраны, энергосбыта и других надзорных органов.

В здании производственного корпуса имеются в наличии:

- системы вентиляции, кондиционирования и освещения во всех производственных помещениях, поддерживающие необходимые режимы и уровень влажности;
- системы водоснабжения и канализации в производственных помещениях, включающие встроенные элементы личной гигиены, отводы для мытья полов, защиту канализации от засоров;
- соответствующие установленным требованиям системы пожарной безопасности и охраны труда
- необходимые для производственного процесса изотермические и холодильные камеры.

Стены производственных и основных складских помещений здания облицованы глазированным кафелем и сендвич-панелями со специальным защитным покрытием.

Между пищевым производственными помещениями и административно-бытовыми помещениями имеется специально организованные буферные зоны.

В здании имеется небольшой четырехэтажный блок административно-бытовых помещений (Литера А) площадью застройки 278,6 кв.м.

Пешеходная галерея (литера А8) соединяет производственный корпус с административным корпусом на уровне второго этажа.

Основная часть помещений производственного корпуса построена в 2000-е годы (литеры А3-А6, А8 – в 2008 году, литера А2 – в 2003 году). Года постройки

небольшой части строения (литеры А и А1) – 1978, однако, в 2008 году проведен капитальный ремонт данных помещений.

На дату оценки здание производственного корпуса частично используется по назначению – для размещения пищевого производства (мясопереработка).

Здания административного корпуса (литера А7) общей площадью 3 028,1 кв.м представляет собой специально спроектированное и построенное в 2008 году офисное здание с возможностью использования первого этажа под торговую функцию. Однако отделка помещений здания не была завершена.

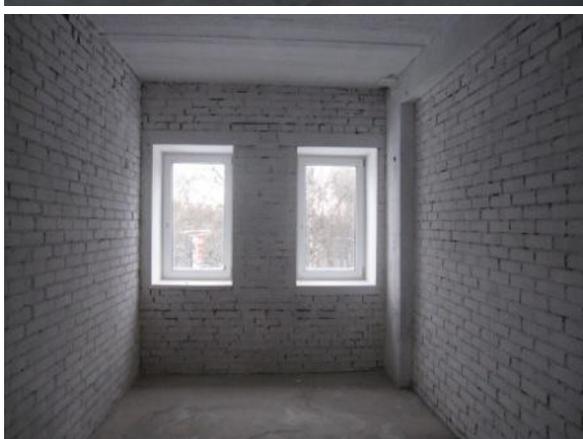
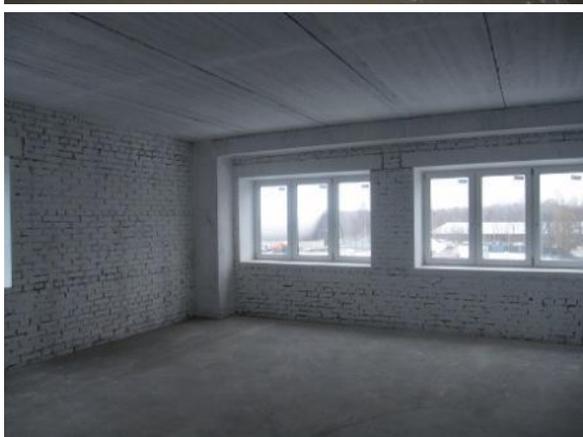
На дату оценки здание не используется. Согласно данным Заказчика до лета 2017 года первый и часть второго этажа строения общей площадью 1650,5 кв.м находились в аренде у ООО «Аквилон» и использовались под торговую функцию. В соответствии с договором аренды от 21.11.2016 арендатором были проведены работы по отделке помещений.

Помещения третьего, четвертого и оставшейся части второго этажа на дату оценки подготовлены под чистовую отделку.

Фотоматериалы

Административный корпус



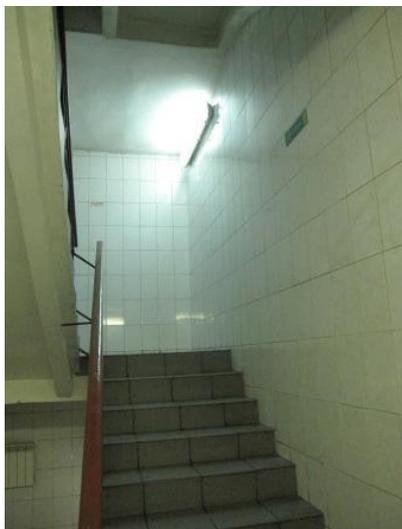


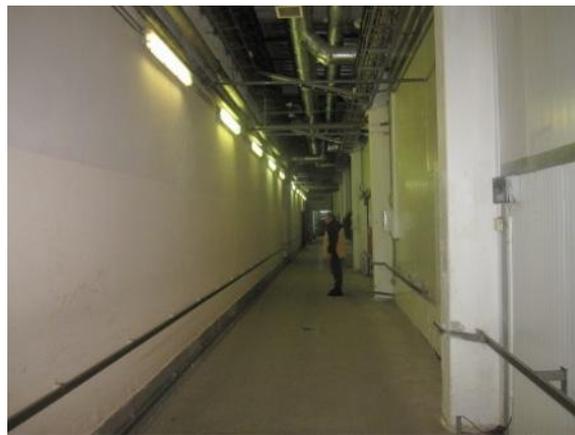
Пешеходная галерея



Главный производственный корпус с бытовыми помещениями







2. Складской корпус

Общие сведения об объекте капитального строительства		
Наименование (согласно Выписки из ЕГРН)	Складской корпус	
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Б	
Кадастровый номер	78:34:0010211:3007	
Литера	Б	
Кад.№ участка, на котором расположен ОКС	78:34:0010211:1	
Кадастровая стоимость, руб.	15 284 255,85	
Этажность	1	
Год постройки	Лит.Б1 -1976 (кап.ремонт- 2008); Лит.Б2 -2008	
Площадь застройки, кв.м	1046	
Общая площадь, кв.м	1151,3 Примечание: 27.08.2015 осуществлен кадастровый учет изменений здания в части уточнения его местоположения и площади с 1161,1 кв.м на 1151,3 кв.м в результате выполненной перепланировки. Акт приемки объекта капитального строительства от 26.06.2015 г. Наружные границы объекта не изменились.	
Строительный объем, куб. м	Лит.Б1 – 4001; Лит.Б2 – 3815. Всего по строению -7816.	
Группа капитальности	I	
Средняя высота помещений, м	Лит.Б1 – 4,28-7,88; Лит.Б2 – 6,33.	
Физический износ (по данным Тех.паспорта 25.08.2014)	Лит.Б1 – 13%; Лит.Б2 – 7%.	
Текущее состояние	Нормальное (объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с назначением без проведения ремонта)	
Назначение	Нежилое здание складского назначения	
Текущее использование	По назначению	
Описание основных конструктивных элементов и систем ОКС		
Наименование	Описание (по данным ТП)	Признаки износа (по данным ТП)
Литера Б1		
Фундамент	Сборный ж/б	Мелкие трещины в цоколе
Стены	Кирпичные в расшивку швов	Мелкие трещины и выбоины
Перегородки	Кирпичные	
Перекрытия	Сборные ж/б	Незначительные смещения плит
Крыша	Рубероид на мастике по ж/б плитам	Одиночные мелкие повреждения
Полы	Бетонные	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины
Проемы окна	Двойные глухие	Волосные трещины
Проемы двери	Металлические	
Отделка внутренняя	Штукатурка, окраска	Местные единичные повреждения окрасочного слоя
Сан.и эл.-тех. устройства		
Отопление	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	Повреждений нет
Водопровод	От городской центральной сети	
Канализация	Сброс в городскую сеть	
Горячее водоснабжение	От собственной котельной (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	
Электроосвещение	Скрытая проводка	
Вентиляция	Естественная	
Телефон	-	

Прочие работы	Металлические пожарные лестницы; отмостка	Повреждений и деформаций нет
Литера Б2		
Фундамент	Столбчатый ж/б под опоры и колонны	Мелкие дефекты
Стены	Колонны ж/б; панели типа «Сэндвич», окраска стан фасада	Мелкие дефекты. Местные единичные повреждения окрасочного слоя
Перегородки	Кирпичные	
Перекрытия	По металлическим балкам	Хорошее
Крыша	Профнастил по металлическим стропилам	Расстройство крепления отдельных листов к обрешетке
Полы	Бетонные	Мелкие дефекты
Проемы окна	Из металлопластика	Волосные поверхностные трещины
Проемы двери	Металлические	
Отделка внутренняя	Окраска	Повреждений и деформаций нет
Сан.и эл.-тех. устройства		
Отопление	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	Повреждений нет
Водопровод	От городской центральной сети	
Канализация	Сброс в городскую сеть	
Горячее водоснабжение	-	
Электроосвещение	Скрытая проводка	
Вентиляция	Естественная	
Телефон	-	
Прочие работы	Отмостка	Повреждений и деформаций нет

Фотоматериалы



3. Здание для хранения цемента

Общие сведения об объекте капитального строительства		
Наименование (согласно Выписки из ЕГРН)	Здание для хранения цемента	
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Л	
Кадастровый номер	78:34:0010211:3002	
Кад.№ участка, на котором расположен ОКС	78:34:0010211:1	
Кадастровая стоимость, руб.	1 280 498,9	
Этажность	2	
Год постройки	1975	
Группа капитальности	I	
Площадь застройки, кв.м	82,3 (по тех.паспорту)	
Общая площадь, кв.м	121,9 Примечание: 31.08.2015 проведен кадастровый учет изменений здания в части уточнения его местоположения и площади с 134.8 кв.м на 121.9 кв.м. Площадь изменилась за счет реконструкции и частичного демонтажа здания, выполненных по проекту ООО "Комплекс-ТН". Акт приемки объекта капитального строительства от 26.06.2015.	
Строительный объем, куб. м	705 (по тех.паспорту)	
Средняя высота помещений, м	3,63-3,95	
Физический износ (по данным Тех.паспорта 25.08.2010)	31%	
Группа капитальности	I	
Текущее состояние	Нормальное (объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с назначением без проведения ремонта)	
Назначение	Нежилое здание производственно-складского назначения	
Текущее использование	Не используется	
Описание основных конструктивных элементов и систем ОКС		
Наименование	Описание (по данным ТП)	Признаки износа (по данным ТП)
Фундамент	Бетонный ленточный	Отдельные глубокие трещины шириной до 1 см
Стены	Кирпичные, окраска масляной краской	Массовые выпучивания с отпадением штукатурки
Перегородки	Кирпичные	
Перекрытия	Сборные ж/б плиты	Смещение плит перекрытия относительно друг друга
Крыша	Рубероид на мастике по ж/б плитам	Повреждения верхнего слоя местами
Полы	Бетонные	Стертости в ходовых частях
Проемы окна	Двойные створные	
Проемы двери	Металлические, деревянные	Полотна осели или имеют неплотный притвор
Отделка внутренняя	Штукатурка, окраска	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя
Сан.и эл.-тех. устройства		
Отопление	От собственной котельной на газе (по факту: газовая котельная не работает, не была введена в эксплуатацию)	Капельные течи в местах нарезки арматуры
Водопровод	От городской центральной сети	
Канализация	Сброс в городскую сеть	
Горячее водоснабжение	Централизованное (по факту: нет)	
Электроосвещение	Скрытая проводка	

Вентиляция	Естественная	
Телефон	-	
Прочие работы	Отмостка, лестницы металлические	Мелкие повреждения

Фотоматериалы



4. Холодильник

Общие сведения об объекте капитального строительства	
Наименование (согласно Выписки из ЕГРН)	Холодильник
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13
Кадастровый номер	78:34:0010211:3008
Литер	П
Кад.№ участка, на котором расположен ОКС	78:34:0010211:3001
Кадастровая стоимость, руб.	17 648 425,14
Этажность	1
Год постройки	2008
Общая площадь, кв.м	1450,3
Строительный объем, куб. м	19100 (данные Заказчика)
Текущее состояние	Состояние конструктивных элементов: в целом хорошее. Внутренняя отделка: не завершена, материалы для завершения складированы внутри здания. Инженерные сети: не смонтированы (в т.ч. отсутствует электрическая разводка).
Назначение	Нежилое здание производственно-складского назначения
Текущее использование	Не используется
Описание основных конструктивных элементов и систем ОКС	
Наименование	Описание
Фундамент	Железобетонный
Стены и перегородки	Сэндвич панели
Внутренняя отделка	Без отделки
Перекрытия	Металлический каркас
Крыша	Профнастил по металлическому каркасу
Полы	Бетонные
Сан.и эл.-тех. устройства	Монтаж инженерных систем не завершён

Фотоматериалы



Согласно предоставленным Заказчиком сведениям:

Между ОАО «Петербургская сбытовая компания» и ООО «Концерн «Пять Звезд» 01.01.2015 заключен Договор энергоснабжения №25-040003:

- Наименование энергоснабжаемого объекта: ООО «Концерн «Пять Звезд», мясоперерабатывающее производство.
- Адрес энергоснабжаемого объекта (фактическое местонахождение): 197760 СПб, г. Кронштадт, Кронштадтское ш., д.13, лит.А.
- Максимальная мощность энергопринимающих устройств: 3780 кВт.
- Источник питания: ПС-86, 3780 кВт.
- Наименование точки поставки: РТП – 30/10.

Между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ООО «Концерн «Пять Звезд» 01.02.2012 заключен Договор №50-546864-О-ВО на прием сточных вод и загрязняющих веществ:

- Объем сточных вод: 270 682,68 куб.м/год (22 556,89 куб.м/мес.)
- Объект водоотведения: производственное здание.
- Адрес объекта: 197760 СПб, г. Кронштадт, Кронштадтское ш., д.13, лит. А, П, Н, Р, Л, Б.

Выводы по разделу

Положительные характеристики объекта:

- Большая часть строений объекта оценки была построена либо капитально отремонтирована в 2008 году. В целом по зданиям объекта оценки преобладает хорошее состояние конструктивных элементов и инженерных систем.

- Основное здание объекта оценки - производственный корпус с бытовыми помещениями и пешеходной галерей представляет собой строение специально спроектированное и оборудованное под пищевое производство (переработку мясопродуктов), отвечающее всем утвержденным требованиям Роспотребнадзора, пожарной охраны, энергосбыта и других надзорных органов.

- Территория благоустроена (асфальтирована, огорожена, охраняется), удобные подъезды/въезды на территорию и удобная зона погрузки-разгрузки для большегрузного и длинномерного автотранспорта.

- Наличие административного корпуса, расположенного на 1-й линии Кронштадтского шоссе.

- Эффективное использование земельного участка.

Отрицательные характеристики объекта

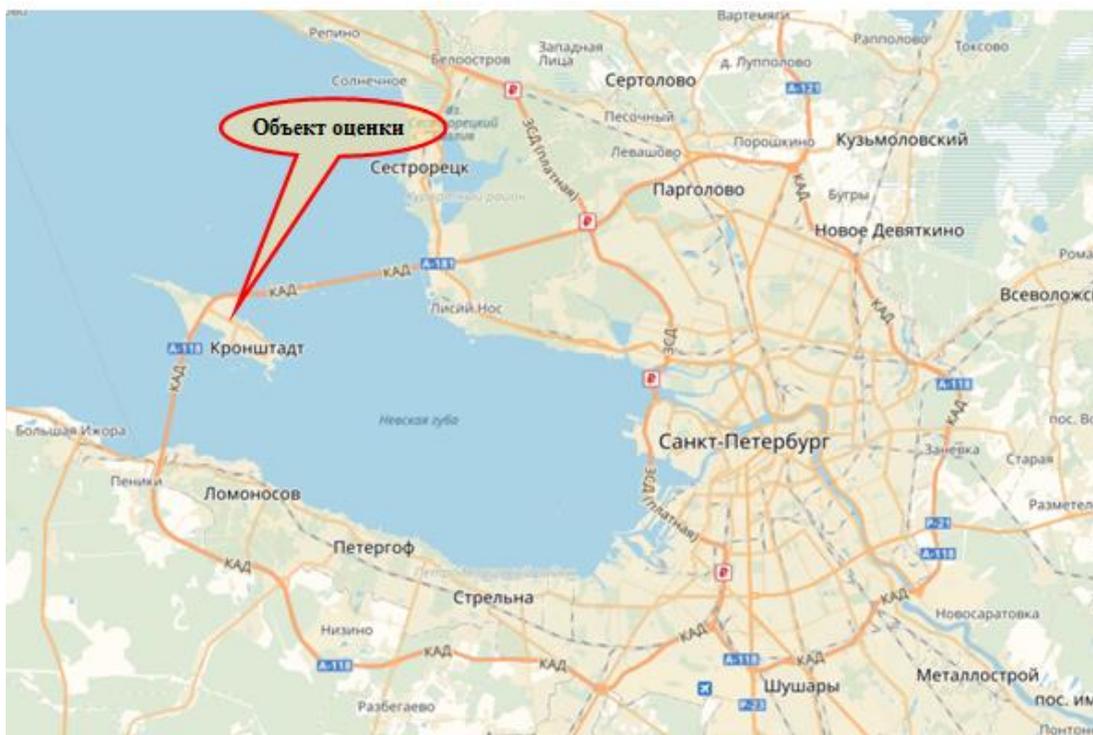
- Довольно большая для регионального рынка общая площади зданий объекта оценки.

- Электрическое отопление большей части строений и помещений объекта оценки. Не завершены работы по вводу в эксплуатацию собственной газовой котельной.

- Не завершены работы по внутренней отделке помещений Лит.А7, входящих в состав здания «Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея». Не завершены работы по внутренней отделке помещений и монтажу инженерных систем здания «Холодильник» (лит.П).

8.5. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в городе Кронштадте, являющемся районом Санкт-Петербурга, расположенном на острове Котлин в Финском заливе на расстоянии 48 км от Санкт-Петербурга и связанном с материком сухопутной дорогой. Площадь острова – 1584 га. Всего территория Кронштадтского района в существующих утвержденных границах составляет 1935 га.



Кронштадт

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Кронштадт (от нем. *Krone* — «корона» и *Stadt* — «город») — город-порт в России, расположенный на острове Котлин и прилегающих к нему более мелких островах Финского залива и дамбе. Является единственным населённым пунктом (городом) Кронштадтского района города федерального значения Санкт-Петербурга и его внутригородским муниципальным образованием.

Население — 43 005 жителей (2010).

В 1990 году исторический центр города вошёл в список Всемирного наследия ЮНЕСКО (как составная часть объекта «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников»). В апреле 2009 года Кронштадту было присвоено звание Город воинской славы. В мае 2013 года Банк России выпускает памятную монету из серии «Города воинской славы» с гербом Кронштадта.

Физико-географическая характеристика

Остров Котлин представляет собой размытую ледниковую морену. Длина острова 11 км, ширина около 2 км. Западная оконечность затопляется во время наводнений, восточная часть приподнята за счёт подсыпки грунта. Вокруг Котлина свыше 30 островов, в том числе 23 искусственных (основания молов и бывших фортов).

Климат Кронштадта умеренный и влажный, переходный от морского к континентальному. Продолжительность дня меняется от 5 часов 51 минуты 22 декабря до 18 часов 50 минут 22 июня. Для города характерна частая смена

воздушных масс, обусловленная в значительной степени циклонической деятельностью. Летом преобладают западные и северо-западные ветры, зимой западные и юго-западные. Климат Кронштадта аналогичен климату расположенного рядом Санкт-Петербурга. Финский залив, несмотря на мелководность, оказывает некоторое влияние на температурный режим города. Летом, особенно в августе-сентябре, средняя температура воздуха здесь немного ниже, чем в Санкт-Петербурге (на 0,5-0,8°), а зимой — выше (на 0,5-0,6°). Несколько сильнее на побережье и ветры.

На острове Котлин преобладают песчаные разнозернистые на водно-ледниковых песках среднеподзолистые почвы. В результате интенсивной хозяйственной деятельности естественный ландшафт повсеместно уступил место антропогенному.

Экологическая обстановка в Кронштадте оценивается специалистами как благоприятная. Продуваемый с Балтики воздух здесь заметно чище, чем в Петербурге, застойных зон, в которых скапливались бы выбросы, в городе нет. Радиационный фон постоянно находится на контроле, превышений допустимого уровня не отмечается. Городской пляж летом, как правило, открыт для купания.

Демография

По данным Всероссийской переписи населения 2002 года в Кронштадте проживало 43 385 человек, из них мужчин - 47,1 %, женщин - 52,9 %. По оценке на начало 2010 года - 42 755 человек.

Достопримечательности

Наиболее известным памятником архитектуры города является Морской Никольский собор, построенный в 1902-1913. Помимо этого сохранился ряд исторических построек XVIII-XIX веков: Итальянский дворец, «губернские» дома, комплекс кронштадтского адмиралтейства, стены и казармы Кронштадтской крепости, Арсенал (инженер Дж. Уистлер), Гостиный двор. Интерес вызывает также чугунная мостовая в центре города.

Музеи

- Музей истории Кронштадта (исторический архитектурно-художественный музей) — ул. Ленинградская, д. 2А.
- Музей «Кронштадтская крепость» филиал Центрального военно-морского музея — Якорная площадь, д. 2.
- Мемориальный музей-кабинет А. С. Попова — ул. Макаровская, д. 1/3.
- Музей-квартира о. Иоанна Кронштадтского — ул. Посадская, д. 21А.
- Музей Кронштадтского морского завода — пр. Ленина, д. 39А.
- Кронштадтский Морской музей — Андреевская ул., д. 5.

Планировка

С момента своего возникновения город-крепость получил регулярный план, представленный сеткой пересекающихся под прямыми углами улиц. Современная топонимика в названиях многих улиц сохранила следы идеологии периода «строительства коммунизма», что нашло своё выражение в исчезновении ряда исторических названий.

Экономика

Промышленность

Значительная часть населения Кронштадта занята на предприятиях Санкт-Петербурга. В городе действует Морской завод (ремонт судов и турбин), швейная фабрика, предприятия пищевой промышленности (мясоперерабатывающий завод, хлебозавод), контейнерный порт «Моби Дик».

Транспорт

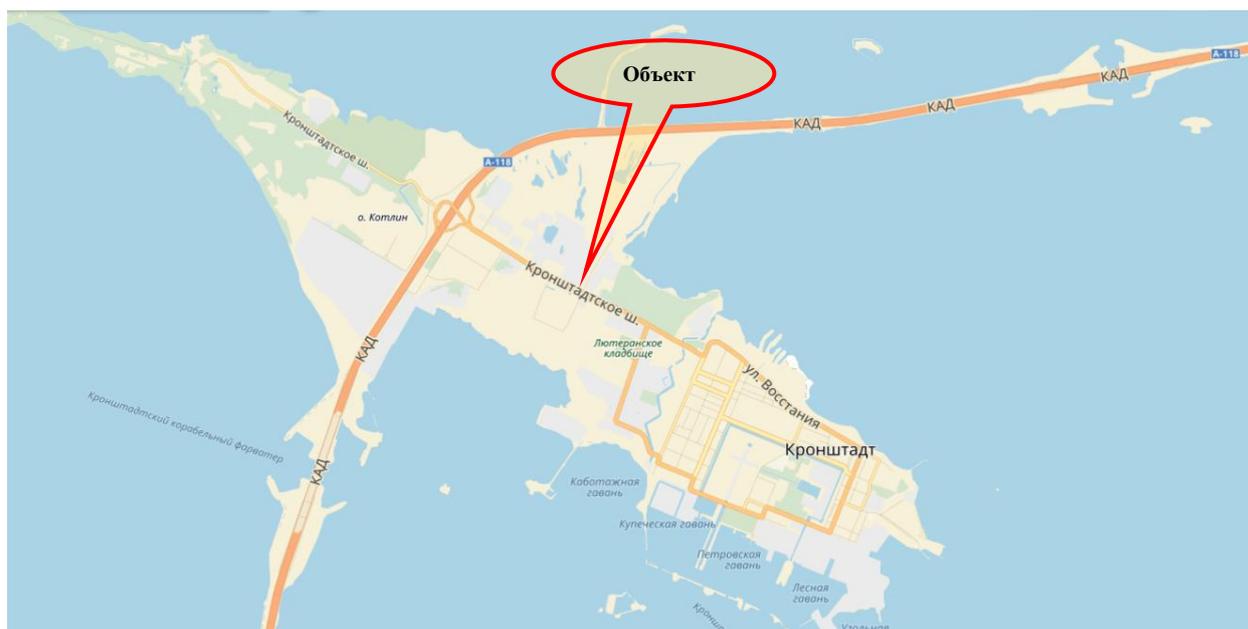
Остров Котлин связан с побережьями Финского залива Кольцевой автомобильной дорогой, проходящей по дамбе. Свободное движение по южной части дамбы было открыто 12 августа 2011 года.

В Кронштадте имеется три внутренних социальных автобусных маршрута и три внутренних коммерческих автобусных маршрута. Ряд автобусных маршрутов, проходящих по северной части дамбы, соединяет Кронштадт со станциями метро «Старая Деревня» - автобус № 101, «Проспект Просвещения» и «Чёрная речка» - маршрутки 407 и 405 соответственно, Сестрорецком - автобус № 215 и посёлком Лисий Нос - указанные выше автобус 101 и коммерческий маршрут 405.

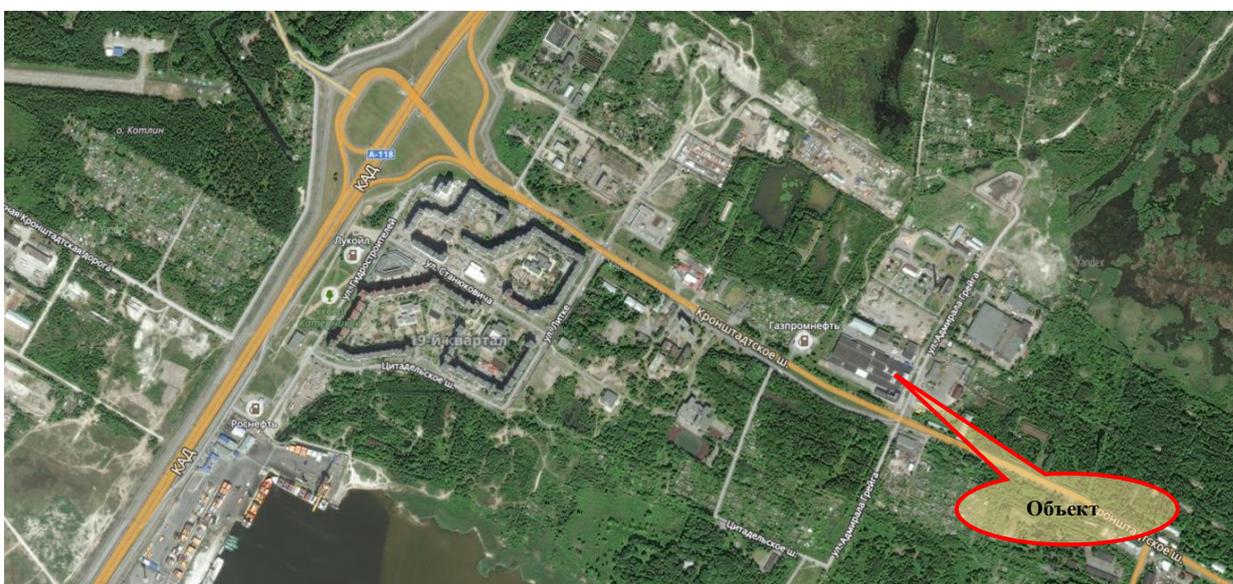
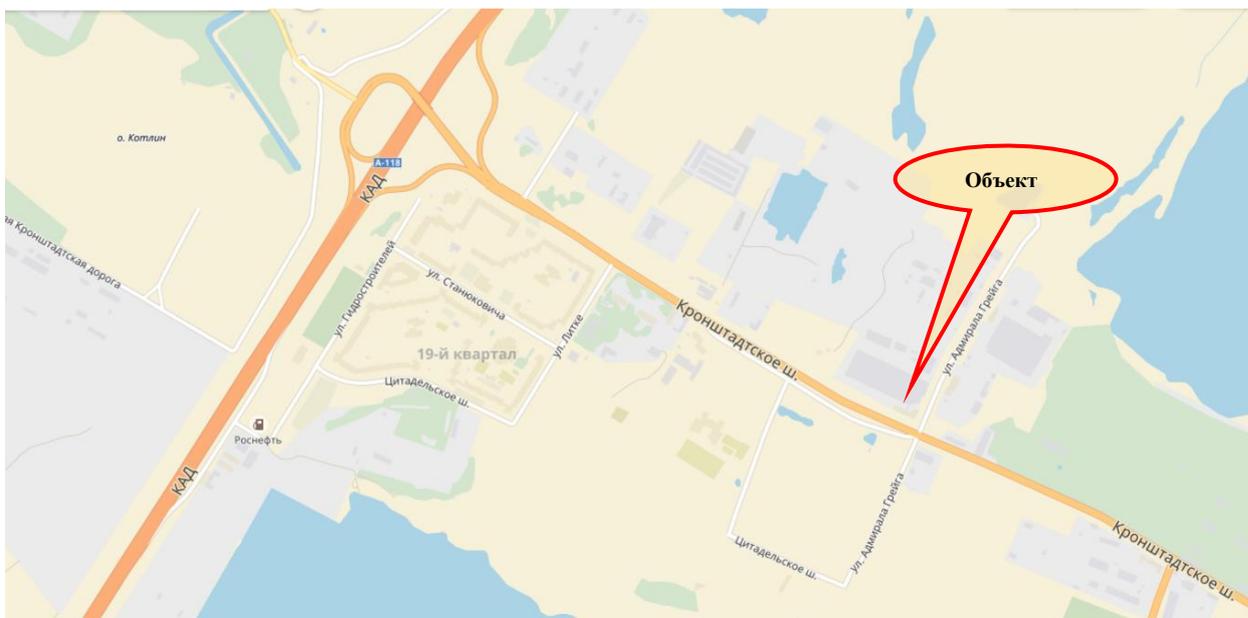
С городом Ломоносовом, расположенным напротив Кронштадта на южном берегу Финского залива, до ноября 2011 года город был связан автомобильным паромом. С 14 сентября 2011 года, после ввода в эксплуатацию последнего участка КАД Санкт-Петербурга, в Ломоносов открыт автобусный маршрут № 175.

Локальный район местоположения объекта

Карта расположения объекта оценки³



³ <https://maps.yandex.ru>



Участок, занимаемый объектом оценки, расположен недалеко от въезда в город, на одной из основных транспортных магистралей города Кронштадта – Кронштадтском шоссе.

Территория, на которой расположен объект оценки, ограничена:

- на севере – территорией Асфальтобетонного завода;
- на юге – Кронштадтским шоссе;
- на западе – территориями АЗС «Газпромнефть» и садоводства;
- на востоке – улицей Адмирала Грейга.

Характер использования окружающей недвижимости

Севернее объекта оценки, за Асфальтобетонным заводом, располагаются Западная котельная ГУП «ТЭК СПб», Снегоприемный пункт, за которым начинаются огородные участки.

Восточнее объекта оценки: площадка отстоя автобусов, Кронштадтская рыбная фабрика, ГУДСП «Курортное», СТО, Авторазборка, бывшая свалка, бывшие военные объекты.

Западнее объекта оценки: АЗС «Газпромнефть», Садоводство, Склад МО «База Литке», ВНС- 3-го подъема, База стройматериалов «Ратибор», 46 Пожарная часть, гаражи.

Южнее объекта оценки: исторический район «Морское селение» - преимущественно заброшенные территории, несколько спортивных объектов и огороды.

Ближайший жилой микрорайон «19 квартал» располагается на расстоянии около 1-1,5 км западнее объекта оценки.

До центральной части города Кронштадта – около 2 км.

Транспортная доступность и интенсивность транспортных и пешеходных потоков

Автотранспортную доступность к объекту в целом можно охарактеризовать как хорошую. Выезд на федеральную автодорогу А-118 СПб КАД находится на расстоянии около 1,5 км на запад от объекта.

Доступность к объекту для пешеходов – удовлетворительная. Ближайшая остановка городского наземного транспорта расположена на Кронштадтском шоссе на расстоянии около 50 м от объекта оценки. Рядом с объектом оценки проходят: внутренние социальные автобусные маршруты - 2 Кр, 3 Кр; автобусные маршруты, проходящие по северной части дамбы, соединяющие Кронштадт со станциями метро «Старая Деревня» — автобус 101, «Проспект Просвещения» и «Чёрная речка» — маршрутки К407 и К405 соответственно, с Сестрорецком — автобус 215; автобусные маршруты 175 и 2Л, соединяющие с городом Ломоносов, расположенным напротив Кронштадта на южном берегу Финского залива.

Пешеходные потоки в ближайшем окружении объекта оценки практически отсутствуют. Интенсивность транспортных потоков рядом с объектом оценки – средняя.

Торгово-бытовая и социальная инфраструктура

Торгово-бытовая и социальная инфраструктура в ближайшем окружении неразвита. Основные предприятия торговли, общественного питания и сферы услуг расположены в центральной части города – на расстоянии около 1,5-2 км от объекта.

Выводы по разделу

Положительные характеристики территории:

- Хорошая доступность для автотранспорта, расстояние до автомагистрали А-118 СПб КАД – 1,5 км.
- Удобное транспортное сообщение как с северными так и с южными районами Санкт-Петербурга.
- Расположение на первой линии одной из основных транспортных магистралей города Кронштадта.
- Сравнительно недалеко расположен крупный жилой микрорайон - «19 квартал».

Отрицательные характеристики территории:

- Островное расположение, удаленность от основных зон деловой активности Санкт-Петербурга.
- В целом преобладающая производственно-складская застройка в ближайшем окружении. Некоторая удаленность от центральной части города Кронштадта и от жилых кварталов (актуально для торговой и административной функции).
- Низкая интенсивность человекопотоков в ближайшем окружении (актуально для торговой функции).

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является комплекс объектов недвижимости производственно-складского назначения, поэтому в данном разделе приведен анализ регионального рынка производственно-складской недвижимости, в том числе анализ регионального рынка земельных участков производственно-складского назначения.

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа. Изучение экономико-политической ситуации в стране и регионе, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения корректной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью отчета об оценке.

9.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации и региона

Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации в январе-сентябре 2017 года

Источник: Росстат <http://www.gks.ru/>

Основные показатели (январь-сентябрь 2017 года)

	Сентябрь 2017г.	В % к		Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.	Справочно		
		сентябрю 2016г.	августу 2017г.		сентябрь 2016г. в % к сентябрю 2015г.	августу 2016г.	январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 ¹⁾	101,5 ²⁾			99,5 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,9	101,0	101,8	100,1	101,7	101,2
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	1236,0	108,5	171,4	103,8	104,7	166,1	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,9	98,4	106,8	104,1	103,2	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	203,5	104,2	97,4	106,6	101,4	98,3	101,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2570,0	103,1	99,3	100,5	96,9	98,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	750,2	100,4	99,5	100,2	99,4	98,4	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,3 ⁵⁾	123,4 ⁶⁾	112,8 ⁷⁾	126,4 ⁸⁾	100,8 ⁹⁾	107,6 ⁷⁾	81,3 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	29,0	125,3	117,1	126,4	92,3	102,9	74,3
импорт товаров	22,4	121,0	107,6	126,4	113,8	114,0	94,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7 ⁹⁾	104,8 ²⁾			98,6 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,0	99,9	104,1	106,4	100,2	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		106,8	102,4	107,5	104,4	100,4	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,7	100,4	98,8	97,3	100,5	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37520 ¹⁰⁾	105,6 ¹⁰⁾	101,0 ¹⁰⁾	106,7 ¹⁰⁾	108,5	101,2	107,9
реальная		102,6 ¹⁰⁾	101,2 ¹⁰⁾	102,5 ¹⁰⁾	101,9	101,0	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8 ¹¹⁾	95,0	100,6	93,2	99,6	99,5	101,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	84,9	94,7	85,2	93,8	94,8	101,5

1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка).
2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.
3) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД.
5) Данные за август 2017 года.
6) Август 2017г. и август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Август 2017г. и август 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-август 2017г. и январь-август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2017 года.
10) Оценка.
11) Предварительные данные.

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2017г. составил в текущих ценах 21691,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2016г. составил 102,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2017г. по отношению к ценам II квартала 2016г. составил 103,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2017г. составил в текущих ценах 41782,1 млрд.рублей.

Индекс его физического объема относительно I полугодия 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2017г. по отношению к ценам I полугодия 2016г. составил 104,9%.

Индекс промышленного производства¹⁾ в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-сентябре 2017г. - 101,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1236,0 млрд.рублей, в январе-сентябре 2017г. - 4055,5 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2017г. составил 741,2 млрд.рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 4889,2 млрд.рублей, или 98,0%.

В январе-сентябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4050,7 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1847,1 млрд., автомобильного - 176,2 млрд., морского - 35,7 млрд., внутреннего водного - 53,0 млрд., воздушного - 5,6 млрд., трубопроводного - 1933,1 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2017г. составил 2570,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 21567,7 млрд.рублей, или 100,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в августе 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,3 млрд.долларов США (3061,2 млрд.рублей), в том числе экспорт - 29,0 млрд.долларов (1727,8 млрд.рублей), импорт - 22,4 млрд.долларов (1333,4 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2017г. сложилось положительное, 6,6 млрд.долларов (в августе 2016г. - положительное, 4,6 млрд.долларов).

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в сентябре 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,4%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец августа 2017г. составил, по предварительным данным, 2705,8 млрд.рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в сентябре 2017г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - на 1,2%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в сентябре 2017г. составила 76,8 млн.человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 76,6 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

В августе 2017г. в общей численности занятого населения 31,8 млн.человек, или 43,6% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в августе 2017г. составило 33,1 млн.человек и было меньше, чем в августе 2016г. на 803 тыс.человек, или на 2,4%.

Безработица. В сентябре 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,8 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,0% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2017г. составила 146,8 млн.человек. За январь-август 2017г. число жителей России возросло на 32,9 тыс.человек, или на 0,02% (за аналогичный период предыдущего года также наблюдалось увеличение численности населения на 182,7 тыс.человек, или на 0,13%).

Естественная убыль населения в январе-августе 2017г. составила (-104,6) тыс.человек, в соответствующем периоде 2016г. наблюдался естественный прирост населения 8,2 тыс.человек.

Миграционный прирост полностью компенсировал численные потери населения и превысил их на 31,5%.

Социально-экономическая ситуация в Санкт-Петербурге в январе-сентябре 2017 года

Источник: сообщение Петростата

Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-сентябре 2017 года

Наименование показателя	Январь-сентябрь 2017 год	В % к январю- сентябрю 2016 год
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	7 907,1	105,1
Оборот организаций в сфере образования, (в действующих ценах), млрд руб.	40,0	137,4
Оборот организаций в сфере здравоохранения и социальных услуг, млрд руб.	84,0	96,3
Индекс промышленного производства, %	-	103,6
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	1 780,6	110,2
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	955,1	102,5
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	5 414,9	116,1
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	52,9	103,7
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	339,7	103,0
Объем работ по виду деятельности «строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	260,5	89,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	2 207,6	112,3
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	442,9	102,3
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	91,0	106,4
Индекс потребительских цен, % (сентябрь 2017 года к декабрю 2016 года)	103,0	-
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-август 2017 года)	38 837	-
Реальные денежные доходы населения, % (январь-август 2017 года)	-	96,2
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-август 2017 года)	52 381	109,8
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-август 2017 года)	-	105,0
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	373,3	108,8
Число убыточных организаций, ед. (январь-август 2017 года)	615	112,2
Сальдированный финансовый результат организаций, млрд руб. (январь-август 2017 года)	486,4	86,4
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-июнь 2017 года)	249,8	98,6
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-август 2017 года) в том числе:	28,3	121,4
экспорт млрд долл. США	13,4	133,1
импорт млрд долл. США	14,9	112,5

Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-сентябре 2017 года

- оборот организаций в январе-сентябре 2017 года увеличился на 5,1% к уровню соответствующего периода 2016 года и составил 7 907,1 млрд руб.; положительная динамика по обороту организаций отмечается практически по всем видам деятельности.

- индекс промышленного производства (ИПП) в январе-сентябре 2017 года составил 103,6% к уровню аналогичного периода прошлого года; положительные результаты обрабатывающей

промышленности достигнуты за счет существенного прироста ИПП в производстве резиновых и пластмассовых изделий (135,6%), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (117,2%), в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (109,0%).

- наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «строительство»: за январь-сентябрь 2017 года темп изменения составил 89,2% к уровню января-сентября 2016 года. С начала года в городе введено в действие 2 207,6 тыс. кв. м. жилья, что составляет 73,6% от запланированного в 2017 году объема ввода.

- оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2017 года составил 955,1 млрд руб., или 102,5% к уровню соответствующего периода 2016 года. Объем платных услуг населению за январь-сентябрь 2017 года составил 339,7 млрд руб., 103% к январю-сентябрю прошлого года.

- индекс потребительских цен в сентябре 2017 года составил 103% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в сентябре 2016 года (104,2% к декабрю 2015 года).

- за январь-сентябрь 2017 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 373,3 млрд рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 74,1%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 108,8% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 108,7%.

- внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-август 2017 года составил 28,3 млрд долларов США. По сравнению с январем-августом 2016 года товарооборот увеличился на 21,4%.

- по предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2017 года составила 5 309,7 тыс. человек и с начала года увеличилась на 28,1 тыс. человек или на 0,5%.

В январе-августе 2017 года в Санкт-Петербурге родились 45,1 тыс. детей, что на 4 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2016 года.

ВЫВОДЫ по разделу:

За первое полугодие 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост ВВП составил 1,5%. Промышленное производство в январе-сентябре 2017г. увеличилось на 1,8%.

Реальные располагаемые денежные доходы снизились в январе-сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 1,2%.

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2017г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,4%.

Основные вызовы для бизнеса и общества, как и в предыдущие пару лет, связаны с общим состоянием экономики в стране, ценами на углеводороды, доступностью и стоимостью заёмного финансирования, и инвестиционным климатом региона.

9.2. Краткая характеристика рынка земельных участков производственно-складского назначения Санкт-Петербурга

Обзор составлен на основании данных <http://pmc-appraisal.ru>, <http://theproperty.ru>, <https://www.beboss.ru>, <http://www.emls.ru>, www.peterland.ru

Общие тенденции на рынке промышленных земельных участков

В 2017 году сохраняется тенденция снижения объема инвестиций на рынке земли. Несмотря на рост количества сделок, значительно упала их средняя цена и уменьшились площади приобретаемых участков. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится именно на сектор промышленных земель, спрос

на них по-прежнему невысокий. Более того, в настоящая время существует тенденция, когда промышленные пространства все чаще реорганизуют под коммерчески выгодные - деловую и жилую - функции.

С начала 2017 года вступает (на данный момент еще не вступил) в силу закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», который дает определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно ее комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента.

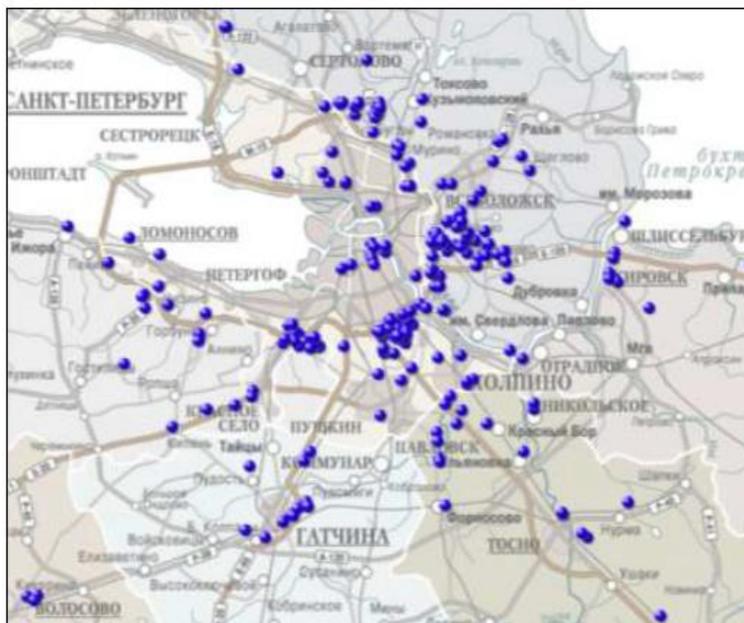
Закон поспособствует реновации нынешних промзон Санкт-Петербурга, формирующих его «серый» пояс, где по-прежнему будет развиваться производственный потенциал города, но и также создаваться мощный резерв для редевелопмента под жилую и общественно-деловую функцию.

Кроме того, ускорять данный процесс будет текущая ситуация, при которой отсутствуют потенциально пригодные земли для этих функций в центральной части города при неизменном спросе на подобные территории.

Благодаря вступлению закону в силу, в Санкт-Петербурге может быть вовлечено в оборот 7,8 га промзон, на которых может быть построено 195 млн кв.м для размещения на них нового жилья, объектов социальной и транспортной инфраструктуры.

Предложение

Карта объектов промышленного назначения (285 объектов)



по данным сайта www.peterland.ru

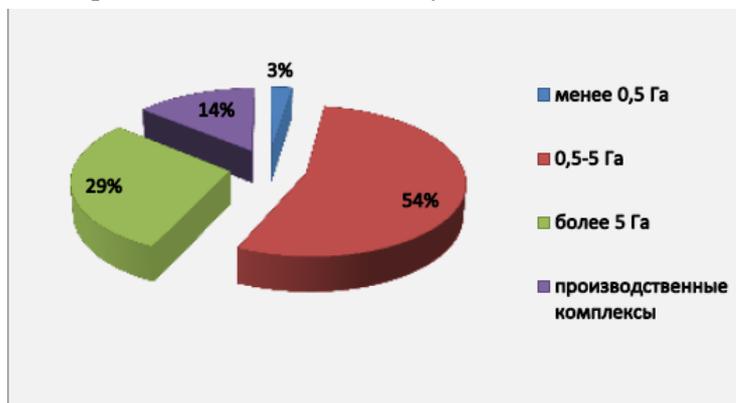
В территориальном распределении выделяются несколько зон «сгущения», в которые группируются участки. В основном эти зоны расположены вдоль главных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД. Однако, значительная часть промышленных участков и объектов расположена за КАД – за городской чертой.

Самое большое число промышленных участков расположено в зоне Восточный сегмент КАД – Янино – Мурманское шоссе. Большое скопление

участков можно заметить и у южной границы КАД в районе Шушары, в районе пересечения КАД, Волхонского и Таллинского шоссе, а также в северной части КАД в зоне Парнас.

Площадь земельных участков на рынке варьируется от 0,5 га до 200 га. Основную долю предложения составляют участки площадью от 0,5 до 5 га. Средняя площадь участков в продаже – около 5 га.

Распределение предложения земельных участков в зависимости от площади



по данным сайта www.peterland.ru

Спрос

На рынке земель промышленного назначения наблюдается нисходящий тренд. Среди всего спектра предложений наибольший интерес вызывают компактные площадки до 5 га. Объем таких заявок составляет более 70% в общем спросе на промышленные объекты. И даже внутри этой группы особое внимание — к участкам до 2 га.

Текущая ситуация характеризуется довольно невысоким спросом на участки, необеспеченные инженерией. Возможно, в связи с этим наблюдается постепенный рост интереса к производственным комплексам, которые в 90% случаев инженерно подготовлены.

Отмечается пониженный интерес к землям промышленного назначения в городской черте, что способствует падению цен на землю.

В то же время присутствует существенный разрыв между ценой предложения и ценой сделки. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 40% в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, превышающим 40%.

Почти половина запросов приходится на пятна для строительства производств.

Наибольшим спросом (18%) пользуются площадки для размещения металлообрабатывающих предприятий. По сравнению с предыдущими двумя годами несколько увеличился (до 17%) интерес и к участкам под склады.

Достаточно популярны и площадки в радиусе 10–15 км от КАД, преимущественно в промзонах Янино, Шушары, Горелово-Волхонка и Парнас-Мурино.

По мнения экспертов РАД наибольшим спросом пользуются участки до 2,5 Га с полной инженерной подготовкой и согласованной градостроительной документацией.

Немаловажную роль играет количество выделяемых на участок электрических мощностей (в среднем по рынку - 0,2-0,5 МВт/Га). Отличие в стоимости земельных участков, обеспеченных коммуникациями и без таковых для промышленных земель, составляет 30-40% и более в зависимости от инфраструктуры.

Совершенно иная картина наблюдается для производственных комплексов: около 80% объектов полностью обеспечены инженерными сетями и коммуникациями, примерно для 10% имеются точки подключения и/или получены ТУ. Таким образом, около 90% предложений подходят для дальнейшего использования.

В настоящее время отмечается смещение спроса в сторону участков в составе индустриальных парков. Дело в том, что готовые объекты часто не соответствуют требованиям промышленников, и они предпочитают строить собственные цеха.

К активно развивающимся индустриальным паркам относятся проекты Greenstate (112,4 га), «Марьино» (130 га, участки от 0,8 Га, расположен в Петродворцовом районе), «Дони Верево» (183 га), парк «Кола» (124 га, расположен во Всеволожском районе).

Согласно оценкам экспертов, стоимость земли в индустриальных парках варьируется в зависимости от близости к Санкт-Петербургу.

Примеры предложений участков промышленного назначения в районах, удаленных от центра Санкт-Петербурга

Местоположение	Инфраструктура	Цена, кв. м.	Коммуникации	Площадь, кв. м.	Назначение	Источник
Фрунзенский р-н, Софийская ул.	КАД 2,0 км, Московское шоссе 3,3 км., Колпинское шоссе 7 км	1800	н/д	18000	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов с включением складских и производственных объектов	http://www.emls.ru/fullinfo/5/623687.html
Фрунзенский р-н, Софийская ул.	м. Звездная — 13,4 км	2 201	Получены и выполняются ТУ на эл. мощность из расчёта 150 кВт/Га, ведётся проектирование ТП 10 МВт.	100000	подзона размещения объектов производственного, складского назначения IV и V классов опасности	http://theproperty.ru/12592862/
Красносельский р-н, п. Горелово, Заречная ул.	м. Проспект Ветеранов — 9,6 км, КАД-3 км	3000	вода, канализация, электричество 100 кВт	100000		http://theproperty.ru/12421666/
Пушкинский р-н, пос. Шушары, 2-ой Балаевский проезд.	1,3 км до Московского шоссе, 2,5 км до развязки КАД Санкт-Петербурга, 4,5 км до ж/д станции и станции метро "Купчино"	3360	Получены ТУ на: электричество, газ, водоснабжение, водоотведение	76000		http://www.peterland.info/shushary_42_34.htm
Пушкинский р-н, г. Санкт-Петербург, около Южной ТЭЦ, вблизи завода "Тойота".	Подъезд к земельному участку по Софийской улице.	4 228	Все коммуникации находятся в зоне ТЭЦ.	90000		http://www.peterland.info/tec_7ga.htm
Красносельский р-н, Таллинское шоссе	Ветеранов пр. - 8,7 км.	4 700	На участок заведены КУ (электростанция на 5 Мегаватт).	180000	Участок подходит под любые цели (кроме жилой застройки), есть ж/д ветка.	http://www.emls.ru/fullinfo/5/615454.html
Невский р-н, Тепловозная ул.	м. Рыбачко — 0,1 км, до КАД 4 км	5 000	коммуникации городской, 500 квт, есть проект строительства складского комплекса на данной территории..	30000		http://theproperty.ru/12473900/

Местоположение	Инфраструктура	Цена, кв. м.	Коммуникации	Площадь, кв. м.	Назначение	Источник
Калининский р-н, Пискаревский пр.	До въезда на КАД 800 м, до ст.м. Академическая 3 км, до пр. Непокоренных 1,5 км.	5 000	Возможность подключения всех коммуникаций. Точки подключения определены.	29000	Торговое, складское, автотранспортное предприятие, дилерский центр, производство IV-V класс санитарной опасности.	http://www.emls.ru/fullinfo/5/71877.html
Красногвардейский р-н, Шафировский проспект 10	Мимо участка проходит трафик 50000 машин в сутки (сейчас 60-70т машин)	8400	получены все технические условия по подключению ко всем коммуникациям	46000	Для строительства торгового комплекса, гипермаркета или автосалона. Складского распределительного центра.	https://www.beboss.ru/kn/spb/1068406
Калининский р-н, Пискаревский пр.	0,14 км. от Пискаревского пр. и в 1,5 км от КАД	10 466	Заключены договоры на присоединения и получены условия на подключения к сетям водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, к электрической сети	4300	ТПД1_2	https://www.beboss.ru/kn/spb/1709470
Приморский район, Коломяжский проспект.	0,5 км от Коломяжского пр. 1,5 км от ст. метро "Пионерская" и "Черная речка"	12 222	Электроснабжение	4500	ТПД1_2, на территорию промзоны заходят ж/д пути.	http://www.peterland.info/kolomyazhskiy_045.htm
Красногвардейский район, 1-ой линии Шафировского проспекта	Развязка с КАД находится в 1 км от участка.	14000	городские	46000	ТПД1_2 расположен на первой линии Шафировского путепровода, отличающегося высоким транспортным потоком.	http://www.peterland.info/shafirovskiy_46.htm

Источники: www.theproperty.ru/, www.emls.ru, www.rosreal.ru

Проанализировав, предложения свободных земельных участков в черте города на сайте <http://theproperty.ru>, <https://www.beboss.ru>, <http://www.emls.ru>, www.peterland.ru, можно прийти к следующим выводам:

- На рынке присутствует небольшое количество земель промышленного назначения по разным районам города, в основном это удаленные от центральных районов. Наиболее часто встречаются предложения в Красносельском, Пушкинском, Красногвардейском, присутствуют также и в северной части города – Приморском, Калининском районах.
- Цена участка за кв.м. варьируется от 1 800 до 14 000 руб.
- Основным влияющим факторов на стоимость является зона ПЗЗ, в которой расположен участок. Самыми дорогими являются зоны ТПД1_2 с включением объектов общественно-деловой застройки.
- Предложения о продаже земли встречаются по всем основным трассам и возможность удобного подъезда стоит считать принципиально важным критерием выбора, про который нельзя забывать.
- Также важно наличие подвода электричества, что встречается не повсеместно.
- Наиболее часто встречающаяся площадь з/у находится в диапазоне 1-10 га.

Таким образом, получим основные ценообразующие факторы: удаленность, наличие и готовность инфраструктурных сооружений, величина земельного участка.

9.3. Обзор рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга

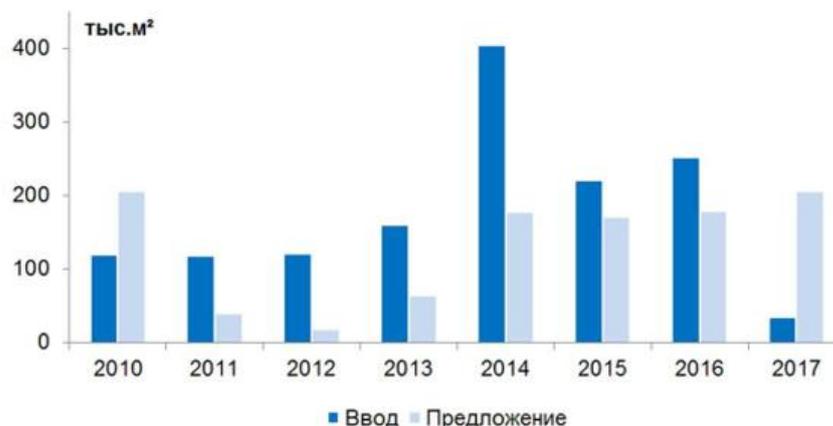
Обзор составлен на основании материалов: Knight Frank St Petersburg, <http://zдание.info>, <https://ipg-estate.ru>, <http://www.expert-spb.ru>, <http://komned.ru/analit.php>

Тенденции на рынке индустриальной и складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Предложение

По итогам III квартала 2017 года суммарный объём качественных складских площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской области составил около 3,2 млн кв.м. В течение III квартала в эксплуатацию было введено 44 000 кв.м, при этом стоит отметить существенное увеличение нового спекулятивного предложения по сравнению с итогами I полугодия 2017 года – на рынок поступило 26 000 кв.м. Среди новых объектов можно выделить многофункциональный комплекс «КУБА» на Кубинской улице, в составе которого открылся 4-х этажный склад общей складской площадью 12 000 кв.м, а также 4 000 кв.м качественной складской площади для собственных нужд СТД «Петрович» в одноимённом торгово-складском комплексе на Таллинском шоссе.

Динамика показателей ввода в эксплуатацию и объема вакантного предложения качественных складских площадей



Источник: Knight Frank Research, 2017

Спрос

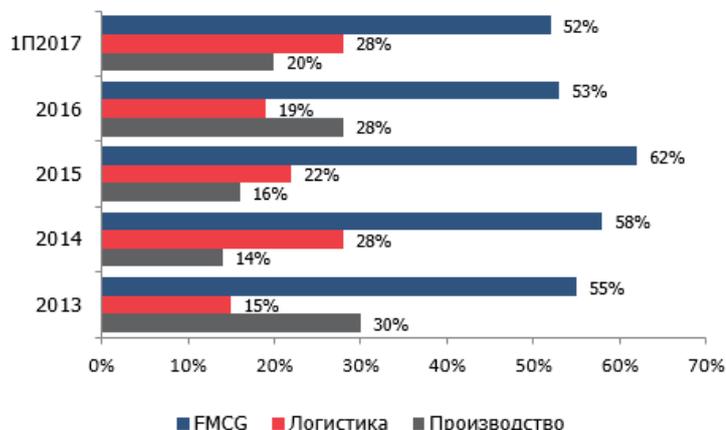
На рынке аренды складских площадей отмечается активность арендаторов, оперирующих в сферах торговли, логистики и дистрибуции.

Спрос со стороны арендаторов производственного сектора в основном ориентирован на объекты, расположенные в черте города, наиболее интересными являются расположенные на 1-м этаже помещения площадью от 1 до 2 тыс. кв. м.

Совокупный объём сделок аренды за период с I по III квартал 2017 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составил 120 000 кв.м, что на 28% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Объём сделок аренды и продажи складской и индустриальной недвижимости, заключённых в III квартале 2017 года составил 36 000 кв.м. Среди наиболее крупных сделок квартала стоит выделить сделку между ведущим девелопером промышленных объектов в России PNC Group и контрактным производителем обоев ТПК «Стенова». Сделка заключена по схеме built-to-suit и включает в себя

строительство объекта площадью 9000 кв.м и его последующую продажу в индустриальном РНК-парке «Софийская-КАД».

Структура спроса по отраслевой принадлежности арендаторов



Источник: <https://ipg-estate.ru>

Склады арендопригодной площадью более 4000 кв.м, введенные в эксплуатацию в III квартале 2017 года

Название	Класс	Адрес	Район	Арендопригодная площадь (тыс.кв.м)
«КУБА»	«В»	Кубинская ул., д. 76, корп. 7, стр. 1, стр. 3	Московский	12
«Совавто-С.Петербург»	«А»/ «В»	промзона Шушары, 2-й Бадаевский пр-д, д. 8, стр. 2	Пушкинский	7,6
«Скарп» (II очередь)	«В»	промзона Парнас, 8-й Верхний пер., д. 4, лит. К	Выборгский	7,3
«Форум Электро»	«В»	Шушары, Пушкинская ул., д. 25, корп. 5, стр. 1	Пушкинский	7
«Петрович»	«А»	Старо-Паново, Таллинское ш., д. 155, корп. 1, стр. 1	Красносельский	4

Источник: Knight Frank St Petersburg

Сделки аренды и продажу складской и индустриальной недвижимости площадью более 2000 кв.м, заключенные в III квартале 2017 года

Арендатор/ Покупатель	Профиль	Объект	Класс	Площадь (тыс.кв.м)	Тип сделки
VIKTORIA STENOVA	Производство	РНК КАД (2)	«А»	9	Продажа
«Южный гриб»	Производство	Шампиньонный комплекс в Тихвине	–	5	Продажа
ГК «Невские весы»	Производство	Индустриальная площадка ЛОМО	–	4,2	Аренда
ПТО «Тех-КРЕПЬ»	Дистрибуция	Nordway	«А»	4	Аренда
«Бобров»	Дистрибуция	Nordway	«А»	2	Аренда

Источник: Knight Frank St Petersburg

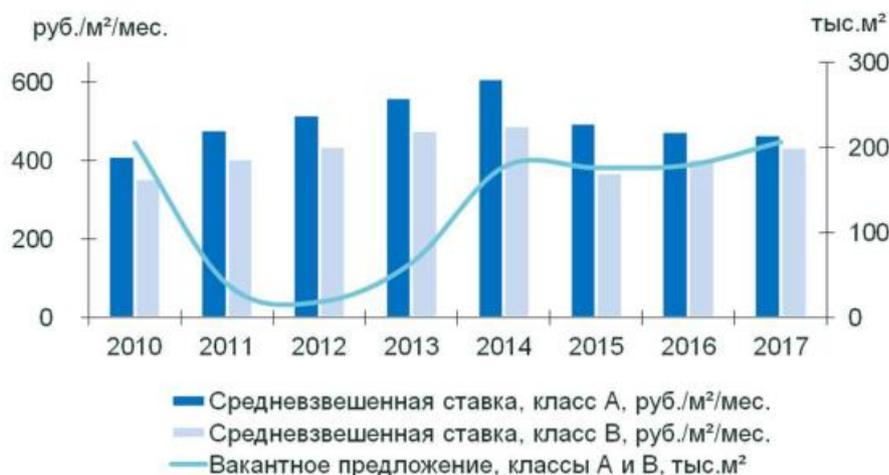
Коммерческие условия

Запрашиваемые ставки аренды качественных складских комплексов в целом стабильны и остаются на уровне конца 2016 г. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам полугодия составила

467 руб. за кв. м в мес. в классе А и 436 руб. за 1 кв. м в мес. в классе В (включая НДС и ОР).

В структуре запросов на помещения производственного назначения преобладают заявки на долгосрочную аренду с бюджетом в среднем 370 руб. за 1 кв. м, включая НДС и ОР.

Динамика объема предложения и уровня средневзвешенных заявленных арендных ставок (вкл. НДС и ОР)



Источник: Knight Frank Research, 2017

Прогнозы

По причине осторожной позиции девелоперов в части реализации спекулятивных проектов совокупный объем ввода 2017 г. прогнозируется на уровне как минимум в 2 раза ниже в сравнении с аналогичным показателем 2016.

Согласно заявленным компаниями планам, до конца 2017 г. прирост площадей составит еще около 70 тыс. кв. м для рынка в целом, включая около 35 тыс. кв. м для сегмента спекулятивных складов.

Существенный рост девелоперской активности, в том числе в спекулятивном сегменте, ожидается в 2018 г. Из ключевых проектов следует отметить развитие логистических комплексов Armada Park и Nordway, где проектируются новые очереди, предназначенные для рынка аренды, их суммарная складская площадь превышает 80 тыс.м².

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Разброс цен на производственно-складскую недвижимость высок даже в пределах одного района, так как на цену предложения влияет множество важных ценообразующих факторы.

В результате анализа рынка производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области была выделена группа физических факторов, существенно влияющих на стоимость недвижимости рассматриваемого сегмента рынка.

Среди ценообразующих факторов производственно-складской недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, количественные факторы.

Местоположение. В первую очередь можно выделить факторы, связанные с местоположением. Для «периферийных» и областных объектов это, прежде всего:

- расстояние до Санкт-Петербурга (КАД);
- удаленность от основных транспортных магистралей (особенно важно – для производственно-складских объектов»);
- доступность для автотранспорта и пешеходов;
- особенности локального местоположения;
- расположение относительно красной линии (важно - для торговой недвижимости).

Диапазон значений фактора «Расстояние до основных транспортных магистралей» составляет от 0 до 30 км.

Вес фактора местоположения при определении цены объекта может находиться в интервале значений 5%-40% и более. Зависит от состава рассматриваемых факторов, назначения объекта и близости подобранных аналогов по локальному местоположению.

Общая площадь объектов капитального строительства (зданий и сооружений). По данным опроса агентов, специализирующихся на продаже производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Диапазон значений фактора «общая площадь улучшений» по текущим предложениям составляет от 100 до 30 000 кв. м. и выше.

Общая площадь земельного участка. Объекты производственно-складского назначения, имеющие земельный участок большей площади имеют большой спрос на рынке. Так как, на избыточном земельном участке можно организовать стоянку для транспорта, разместить открытый склад для различной продукции, есть возможность маневра большегрузного транспорта. Диапазон значения фактора «Общая площадь участка» по текущим предложениям составляет от 300 до 50 000 кв. м. и выше.

К наиболее значимым качественным факторам относятся:

Состояние/уровень внутренней отделки производственно-складских помещений - хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии.

Впрочем, у производителей, как правило, нет «завышенных» требований на этот счет. Важно хорошее состояние основных конструктивных элементов и инженерных систем объекта. Отделка, внешний вид строения и т.п. для производства не так уж и существенны.

Значения фактора «Состояние/уровень внутренней отделки»

Фактор	Значения фактора			
	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Состояние объекта	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Отличное
Уровень внутренней отделки	Неудовлетворительный	Удовлетворительный	Хороший	Отличный

Наличие и состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости производственно-складского объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для нормального функционирования объекта.

При этом, с точки зрения реализации производственно-складской функции, первостепенным является наличие электроснабжения. Если с водоснабжением, теплоснабжением и канализацией вопрос обеспечения еще может решиться «локальным образом», то наличие электроснабжения, очень важно. Первое, о чем спрашивают потенциальные покупатели или арендаторы - наличие необходимых мощностей по энергоресурсам.

Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»

Фактор	Значения фактора				
	Газ	Водоснабжение	Канализация	Электричество	Теплоснабжение
Наличие инженерных сетей	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет	есть/нет
Состояние инженерных сетей	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.	уд./неуд.

Оснащенность подъездными путями и их удобство – наиболее востребованными являются объекты, имеющие несколько удобных подъездных путей. Удобство подъездных путей оценивается по бальной системе, в зависимости от класса и уровня движения автотранспорта по улице, с которой осуществляется заезд транспорта на территорию, а также возможности временной парковки на ней.

Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»

Фактор	Значение фактора	
	Оснащенность подъездными путями	нет
Удобство подъездных путей	кол-во баллов	

В зависимости от типа производства могут быть учтены и другие ценообразующие факторы (наличие железнодорожной ветки, высота потолков, наличие кранов и т.д.).

Оптимальной высотой помещений для производства или склада считается высота от 6 до 9 метров. Приемлемы помещения высотой 5 и 4 метра. Однако меньшая высота, как правило, уже довольно «плохо» для производства и склада. Ставки аренды для таких помещений могут быть ниже на 20-30 и более процентов против помещений с оптимальной высотой.

Для производственной функции важным ценообразующим фактором в отдельных случаях может быть специализации конкретного производства. Так, для помещений пищевого производства существуют достаточно высокие требования по технологическому и специальному оборудованию, санитарно-технические регламенты и т.п., что довольно значительно повышает их стоимость или арендные ставки против цен и ставок для «обычных» производственных помещений.

По данным Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки⁴ по результатам статистических исследований соотношение

⁴ «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017

удельной цены объекта под пищевое производство к удельной цене производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство, составляет 1,22.

Такие факторы как наличие охраны и охранной сигнализации, лифта и пешеходная доступность важны, прежде всего, для небольших покупателей и арендаторов, а значит и актуальны для небольших объектов, как правило, встроенных производственно-складских помещений.

Помещения и требования надзорных органов к помещениям пищевого производства

Помещение для пищевого производства должно быть оборудовано согласно утвержденным требованиям. Главным надзорным органом за процессом проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию является Роспотребнадзор.

Существует два варианта, в рамках которых будут созданы соответствующие законодательству условия производства пищевых изделий. Первый – самый простой, потребуется найти пустующее помещение, в котором ранее находилось пищевое производство. Получение документов от владельца арендуемого здания значительно упростит процесс оформления.

Второй вариант подразумевает переоборудование и, соответственно, перепроектирование помещения специально под пищевое производство. Проект должно делать архитектурное бюро, которое имеет определенный опыт в этом направлении, соответствующее разрешение и лицензию на проектирование предприятий общественного питания и пищевой промышленности.

Проект пищевого производства должен иметь стандартные разделы для зданий, относящихся к нежилому фонду:

- архитектурно-строительный, который содержит планы и схемы помещений и особенности перепланировки под новое производство;
- технологический, подразумевающий план размещения производственного оборудования;
- раздел, освещающий систему электроснабжения;
- вентиляция и кондиционирование;
- система отопления и водоснабжения;
- пожарная безопасность;
- охрана труда.

Готовый проект должен подаваться на согласование в Роспотребнадзор. Надзорный орган со своей стороны должен провести проверку на соответствие проекта санитарным нормам. Проект должен быть согласован с рядом контролирующих служб: пожарной охраной, управлением коммунальных служб, энергосбытом, отделом архитектуры города. После согласования проекта реконструкцию должны проводить строительные организации, имеющие лицензию и/или входящие в соответствующее СРО.

Основные требования к помещению пищевого производства

Некоторые существующие требования к помещению пищевого производства, которые справедливы для всех желающих открыть цех:

1. В помещениях должны быть соблюдены действующие гигиенические нормы, стены должны быть облицованы глазированным кафелем минимум на 2,5

метра от пола. При укладке применяются нетоксичные смеси, что отражается в проекте. Остальная поверхность покрывается специальной краской для пищевых производств без токсичных наполнителей.

2. Стены в складских помещениях должны быть обработаны известью.

3. Особое внимание в проекте уделяется вентиляции и освещению, во всех производственных помещениях должен быть поддерживаемый уровень влажности.

4. Системы водоснабжения и канализации в цехах делятся на три составляющие: основные элементы водоснабжения производства, встроенные элементы личной гигиены, отвод для мытья пола. Канализация должна иметь защиту от засоров.

5. Оборудование и мебель должны иметь санитарные сертификаты СЭС. Рекомендуются оборудование с металлическими или пластиковыми поверхностями.

6. Требуется учесть параметры электро- и пожаробезопасности и реализовать защиту от электропоражения, кабели прокладываются на высоте 2,5-3 метра в термозащитных кожухах. На производстве должен быть централизованный рубильник, а также автоматическая система отключения.

7. Основное требование к пищевым производственным помещениям – наличие буферной зоны между офисной и производственной частью.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Примеры предложений крупных комплексов производственно-складского назначения в Санкт-Петербурге и «пригородных» районах Ленинградской области, приведены в таблице ниже (на декабрь 2017 – январь 2018 года).

Источник: <http://www.emls.ru>.

Район	Адрес	Комментарии	Площадь, кв.м	Цена, тыс. руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
Адмиралтейский	Обводного кан.наб.		18 924,0	550 000	29 064	https://www.emls.ru/fullinfo/5/708187.html
Приморский	Шуваловский пр., 32		10 275,0	260 000	25 304	http://www.emls.ru/fullinfo/5/711755.html
Выборгский	Евпаторийский пер.	треб.ремонт	7 196,0	140 000	19 455	https://www.emls.ru/fullinfo/5/724468.html
Невский	Ваньева ул., 10	треб.ремонт, ж/д	5 800,0	175 000	30 172	https://www.emls.ru/fullinfo/5/706259.html#photos3
Невский	Качалова ул.		19 760,0	523 500	26 493	https://www.emls.ru/fullinfo/5/671524.html#photos3
Фрунзенский	Волковки реки наб, 17		12 468,0	500 000	40 103	https://www.emls.ru/fullinfo/5/711757.html#photos2
Фрунзенский	Карпатская ул.	4-эт. склад	11 511,0	280 000	24 325	https://www.emls.ru/fullinfo/5/719343.html
Тосненский ЛО	Федоровская д.		6 436,0	260 000	40 398	https://www.emls.ru/fullinfo/5/618378.html

Согласно приведенным данным интервал значений цен предложений крупных универсальных производственно-складских комплексов составляет (округленно) от 19400 до 40400 руб. за кв./м общей площади без учета скидки на торг.

Предложения по продаже сколько-нибудь значимых по площади объектов недвижимости для пищевого производства на рынке отсутствуют.

Скидка на уторговывание.

Как правило, при закрытии сделок купли-продажи или аренды недвижимости происходит некоторое снижение платежа (в результате торга). В настоящее время по оценкам операторов рынка вероятные скидки на торг при

продаже объектов недвижимости в зависимости от местоположения и назначения колеблются в диапазоне от 5 до 20% от заявленной цены.

Согласно результатам опроса риэлторских организаций, проведенного ГУП ГУИОН (СПб) в феврале 2017 года, средние значения скидок при заключении сделок по продаже объектов *складской* недвижимости составляют – 13,7 %, при аренде – 12,2%, Медианное значение скидки и для продажи, и для аренды складов составляет – 10%⁵.

Таблица 1. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце февраля 2017 года по сравнению с концом ноября 2016 года²

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	99,9	100,9	98,7	99,9	99,8	97,7
Объем предложения	98,9	99,7	99,3	96,8	96,4	98,4
Объем спроса	101,4	100,5	98,8	101,3	99,1	99,0
Скидка на предложение	7,5	8,5	12,2	8,6	8,9	13,7
Количество сделок	101,9	101,6	98,4	100,3	100,4	98,1
Прогноз уровня цен на конец мая 2017 года	100,2	99,9	99,1	101,7	101,0	98,8

Таблица 3. Медиана

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Объем предложения	99,1	101,5	99,5	99,0	99,0	100,0
Объем спроса	100,5	101,0	99,0	100,0	101,0	100,0
Скидка на предложение	8,0	7,5	10,0	10,0	10,0	10,0
Количество сделок	100,0	100,0	99,0	100,0	100,0	100,0
Прогноз уровня цен на конец мая 2017 года	100,0	100,0	100,0	100,0	100,5	100,0

Согласно данным Приволжского центр методического и информационного обеспечения оценки скидка на торг (активный рынок) для производственно-складских объектов колеблется при продаже - в диапазоне от 11,6 до 16,6%, при аренде - в диапазоне от 10,0 до 15,2%⁶:

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%
1.4. Специализированные объекты с/х назначения	16,6%	10,9%	22,4%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%
Арендные ставки объектов			
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	6,4%	14,9%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	6,2%	13,8%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9%	15,2%
1.4. Специализированные объекты с/х назначения	15,2%	9,8%	20,6%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3%	14,2%

⁵ http://guiion.spb.ru/system/inline_attachment/file/446/_____2017.pdf

⁶ «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017, стр.261

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»:

«12. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.»

13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.»

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нижеследующим критериям.

Правомочность: рассмотрение юридически разрешенных вариантов использования недвижимости, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, ограничениями на частную инициативу, экологическим нормативам законодательства и т.п.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для объекта оценки способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом способов использования, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объект оценки представляет собой комплекс объектов недвижимости производственного назначения в составе двух земельных участков общей площадью 32 237 кв.м и четырех объектов капитального строительства (зданий) общей площадью 22 705,8 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13. Коэффициент застройки объединенного участка – около 60%.

Учитывая наличие и характер имеющейся застройки, в данном случае анализ наиболее эффективного использования проводился для участков с имеющейся застройкой.

Правомочность

Сведения о категории и разрешенном использовании земельных участков, входящих в состав объекта оценки, приведены в таблице ниже:

	Кадастровый №	Категория	Разрешенное использование	Площадь участка, кв.м
1	78:34:0010211:1	Земли населенных пунктов	Для размещения промышленных объектов	7 947,0
2	78:34:0010211:3001			24 290,0
	Итого			32 237,0

Территория расположения участков по Генплану Санкт-Петербурга находится в зоне ПД – Зона объектов производственного и транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.

Зона по ПЗЗ СПб - ТПД2_1 - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью.

Таким образом, с учетом критерия правомочности из дальнейшего анализа исключаются все варианты использования объекта за исключением производственно-складской и, частично, офисной и торговой функций.

Физическая возможность

Местоположение и конструктивные особенности имеющихся объектов капитального строительства зданий, не исключают любой из перечисленных выше юридически допустимых вариантов использования объекта.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Оцениваемый комплекс расположен на периферии Санкт-Петербурга в промышленной зоне Кронштадта. Расстояние до ближайшего жилого квартала около одного километра. Престижность территории невысока, пешеходные потоки в ближайшем окружении незначительны.

Таким образом, местоположение и конструктивные особенности производственно-складских зданий, входящих в состав объекта оценки, исключают экономически обоснованные варианты их перепрофилирования под офисную или торговую функции с точки зрения критериев физической осуществимости и финансовой оправданности.

Административный корпус (литера А7) общей площадью 3 028,1 кв.м, расположенное на углу Кронштадтского шоссе и улицы Адмирала Грейга, представляет собой специально спроектированное и построенное в 2008 году офисное здание с возможностью использования первого этажа под торговую функцию.

Движение автотранспорта по Кронштадтскому шоссе достаточно оживленное. Однако, данное шоссе выполняет по сути транзитную функцию между жилой застройкой города Кронштадта и КАД. В ближайших жилых кварталах города имеется хорошо развитая торгово-бытовая инфраструктура. Таким образом, особенности местоположения делают сомнительным использование значительных площадей строения под торговую функцию с точки зрения критерия финансовой оправданности. Что отчасти подтверждается закрытием летом 2017 года магазина, размещенного арендатором на первом этаже здания.

В то же время, местоположение, относительно небольшая площадь и конструктивные особенности административного корпуса (литера А7) не препятствуют его использованию под офисную функцию.

Состояние всех объектов капитального строительства, входящих в состав объекта оценки, не препятствует их использованию по назначению и/или текущему использованию.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование по назначению – в качестве комплекса объектов недвижимости производственно-складского назначения с офисно-бытовым блоком.

11. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Краткое описание подходов к оценке. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных с помощью применения различных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Сравнительный подход

«Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки». (ФСО №1).

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

В данном случае объектом оценки является комплекс объектов недвижимости - зданий с земельным участком производственно-складского назначения. На основании проведенного анализа рынка производственно-складской недвижимости региона оценщик смог подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Таким образом, в данном случае, отсутствуют обстоятельства для отказа от применения сравнительного подхода.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости сравнительным подходом могут использоваться

качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В рамках настоящего отчета при применении сравнительного подхода оценщик использовал сочетание методов относительного сравнительного анализа, метода экспертных оценок, метода количественных корректировок.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода». (ФСО №1).

Согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Объект оценки находится в пригодном для эксплуатации состоянии, способен генерировать потоки доходов. Таким образом, в данном случае, отсутствуют основания для отказа от применения доходного подхода.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

В рамках настоящего отчета при применении доходного подхода оценщик принял решение использовать метод прямой капитализации по следующим причинам:

- подавляющая часть основных строений и площадей объекта оценки пригодны к эксплуатации в текущем состоянии;
- помещения без отделки (офисные помещения литеры А7 и складские помещения литеры Б) могут быть сданы в аренду в текущем состоянии с условием завершения работ по отделке и устройству коммуникациям в соответствии с требованиями арендатора;

- текущее функциональное использование соответствует наиболее эффективному использованию;
- существенных изменений арендных ставок по производственно-складской и офисной недвижимости в ближайшей перспективе операторами рынка не прогнозируются;
- прогнозирование динамики потока дохода на среднесрочную перспективу в текущих рыночных условиях имеет низкую степень достоверности.

Затратный подход

«Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». (ФСО №1).

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В данном случае достоверность затратного подхода сомнительна по следующим обстоятельствам.

1. Недостатком данных по продаже и аренде сопоставимых земельных участков.

2. Основной объект капитального строительства объекта оценки - производственный корпус с бытовыми помещениями и пешеходной галерей представляет собой строение специально спроектированное и оборудованное под пищевое производство (переработку мясопродуктов).

В распоряжении оценщика не имеется проектно-сметной документации на данное здание, а также какой-либо иной документации, позволяющей определить конструктивные и технологические особенности, обусловленные его специализацией. А значит, отсутствуют возможности корректного определения затрат на создание (воспроизводство или замещение) данного объекта капитального строительства.

3. В условиях экономического кризиса возникают объективные трудности с определением размера экономического (внешнего) устаревания.

Учитывая сказанное, оценщик счел целесообразным отказаться в данном случае от применения затратного подхода.

11.2. Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Подбор сопоставимых объектов.
2. Определение единиц и элементов сравнения.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Анализ рынка и подбор объектов сравнения

На первом этапе исследования оценщиком была собрана и проанализирована доступная рыночная информация по предложениям о продаже производственно-складских комплексов, сопоставимых с оцениваемым.

При этом оценщик максимально возможно использовал весь объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве источников информации были использованы данные, представленные на сайтах крупнейших порталов, операторов и агентств, специализирующихся или широко представленных на рассматриваемом сегменте рынка

При выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом исследования по основным ценообразующим факторам:

1. Отбирались аналоги, представляющие собой производственно-складские комплексы площадью не менее 5000 кв.м с офисным блоком.
2. Отбирались аналоги, расположенные в периферийных районах Петербурга, а также в «пригородных» районах Ленинградской области.

Необходимо отметить, что оценщику не удалось найти в открытом доступе предложений по продаже объектов пищевого производства, сколько-нибудь сопоставимых по местоположению и физическим характеристикам с оцениваемым. Учитывая, что требования рынка для объектов пищевого производства достаточно специфичны, оценщик принял решение провести корректировку на учет особенностей ценообразования рынка пищевого производства после проведения прочих корректировок.

Краткое описание объектов-аналогов приведено ниже в Таблице 11.2.1. Ссылки на источники информации с предложениями по продаже объектов сравнения приведены в Приложении №2.

Таблица 11.2.1.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	http://www.emls.ru/fullinfo/5/711755.htm	https://www.emls.ru/fullinfo/5/706259.html#photos6	https://www.emls.ru/fullinfo/5/618378.html	https://www.emls.ru/fullinfo/5/708187.html	https://www.emls.ru/fullinfo/5/711757.html#photos2

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип объекта	комплекс ОСЗ с ЗУ	комплекс ОСЗ с ЗУ	комплекс ОСЗ с ЗУ	комплекс ОСЗ с ЗУ	комплекс ОСЗ с ЗУ
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Передаваемые права на ОКС	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на участок	собственность	собственность - 4509 кв.м, ост. - аренда	собственность	собственность	аренда до 2046 г.
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Район	Приморский	Невский	Тосненский ЛО	Адмиралтейский	Фрунзенский
Местоположение	Шуваловский пр., 32	Ванеева ул., 10	Федоровская д.	Обводного кан.наб.	Волковки реки наб, 17
Назначение	производство, склад, АБК	производство, склад, АБК	производство, склад, АБК	производство, склад, АБК	производство, склад, АБК
Существующее использование	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению
Кол-во этажей	1-2, (адм.- 5)	1 (адм.- 3)	1 (адм.- 2-3)	1-2 (адм.-4)	1, (адм.-2-3)
Год постройки	2000-е	1980-е	2016	2007	1980-е
Состояние объекта	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	удовлетворительное	треб. выборочный ремонт	хорошее (новое здание)	удовлетворительное	удовлетворительное
Инженерные коммуникации	электрич., ХВС, канал., отопление	электрич., ХВС, канал., отопление	электрич., ХВС, канал., отопление	электрич., ХВС, канал., отопл. - газ.котельная	электрич., ХВС, канал., отопление
Площадь зем.участка	16 155,0	11 500,0	40 000,0	20 602,0	27 988,0
Кoeff-т застройки	61,8%	53,1%	17,7%	81,5%	41,7%
Площадь офисного блока, кв.м	1 317,00	1 313,90	1 626,84	4 888,00	2 784,00
Доля офисного блока	12,8%	22,7%	25,3%	25,8%	22,3%
Подъездные пути	авто - асфальт	авто - асфальт, ж/д	авто - асфальт	авто - асфальт	авто - асфальт
Тип входа	через проходную	отдельный с улицы	через проходную	через проходную	отдельный с улицы
Площадь ОКС (зданий), кв.м	10 275,0	5 800,0	6 436,2	18 924,0	12 468,0
Цена предложения, т.р.	260 000,0	175 000,0	260 000,0	550 000,0	500 000,0
Цена, руб./кв.м	25 304,1	30 172,4	40 396,5	29 063,6	40 102,7

Комментарии к таблице.

Объекты-аналоги довольно значительно отличаются по удельной цене предложения. Однако, учитывая ограниченное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, оценщик считает целесообразным принять данные объекты в качестве аналогов.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения объектов была выбрана стоимость одного квадратного метра площади объектов (зданий и сооружений) как наиболее применяемая в настоящее время на исследуемом рынке.

Выбор элементов сравнения и проведение корректировок

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату.

Последовательные корректировки:

- права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия сделки,

- условия рынка.

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Независимые корректировки:

- местоположение;
- вид использования;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

В результате проведения корректировок определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект.

При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При корректировках применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Последовательные корректировки (первой группы)

Объем передаваемых прав. Данная корректировка учитывает разницу в юридическом статусе оцениваемого объекта и сопоставимого.

По всем объектам-аналогам, также, как и по объекту оценки, передается право собственности на объекты капитального строительства. Корректировка не требуется.

По большинству объектов-аналогов, также, как и по объекту оценки, передается право собственности на земельный участок.

По аналогу №2 из общей площади участка 11500 кв.м в собственности находится часть участка площадью 4 509 кв.м. На оставшуюся часть участка оформлено право долгосрочной аренды.

По аналогу №5 на весь участок оформлено право долгосрочной аренды.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости 2017. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017.» (стр.169) отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности составляет – «0,84», т.е. корректировка по, собственно, земельным участкам составит около 16%.

Учитывая, что удельная стоимость земли в общей стоимости объектов недвижимости индустриального назначения составляет, как правило, не более 30 процентов, в данном случае корректировка на объем передаваемых прав на земельный участок принята в размере «+5%» (долгосрочная аренда/собственность).

Для аналога №2 корректировка составит:

$$3,04\% = (11500 - 4509) / 11500 \times 5\%$$

Условия финансирования. Условия финансирования по оцениваемому объекту и объектам-аналогам типичны для рынка недвижимости региона - объекты продаются путем публичной оферты, финансирование производится за счет собственных средств и в денежных средствах. Корректировки не проводились.

Условия сделки. Условия сделки по всем объектам-аналогам вполне обычные – объекты выставлены на продажу на открытый рынок. Согласно Заданию на оценку определяется рыночная стоимость объекта оценки, что также предполагает позиционирование на открытом рынке. Корректировки не проводились.

Условия рынка (время продажи и тип сделки). Все объекты-аналоги представляют собой объекты, выставленные на продажу относительно недавно, поэтому корректировка на *время продажи* не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на продажу, оценщик провел корректировку на тип сделки (*корректировка на предложение*). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В данном случае, корректировка на предложение принята с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017 (далее в настоящем разделе - «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А.):

Таблица 11.2.2.

Скидка на торг (активный рынок)	Среднее значение
<i>Цены предложений объектов</i>	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%
1.2. Специализированные высококласные складские объекты	11,6%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%
1.4. Специализированные объекты с/х назначения	16,6%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.261

Поскольку принятые объекты-аналоги можно отнести к классу универсальных производственно-складских объектов, скидка на предложения принята в размере 12,4% от заявленной продавцом цены.

После внесения корректировок по последовательным элементам сравнения была определена базовая цена для каждого из объектов-аналогов, которая использовалась в качестве основы для проведения дальнейших расчетов.

Проведенные корректировки по первой группе элементов сравнения представлены в таблице ниже:

Таблица 11.2.3.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена, руб./кв.м	25 304,1	30 172,4	40 396,5	29 063,6	40 102,7
Передаваемые права на участок	собственность	собственность - 4509 кв.м, ост. - аренда	собственность	собственность	аренда до 2046 г.
Корректировка	0,0%	3,04%	0,0%	0,0%	5,0%
Цена с корр-кой, руб./кв.м	25 304,1	31 089,5	40 396,5	29 063,6	42 107,8
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена с корр-кой, руб./кв.м	25 304,1	31 089,5	40 396,5	29 063,6	42 107,8
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	0%	0%	0%	0%	0%
Цена с корр-кой, руб./кв.м	25 304,1	31 089,5	40 396,5	29 063,6	42 107,8
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Цена с корр-кой, руб./кв.м	22 166,4	27 234,4	35 387,3	25 459,7	36 886,4

Источник: Расчеты оценщика

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Вторая группа элементов сравнения характеризует сам объект, и корректировки по нему проводятся на независимой основе (физические, экономические характеристики самого объекта). Все элементы сравнения являются ценообразующими факторами. По этим признакам проводятся корректировки.

В результате анализа имеющейся информации в данном случае были определены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения): местоположение объекта, физическое состояние зданий и сооружений и состояние отделки, наличие инженерных коммуникаций, доля офисного блока, наличие и размер прилегающего свободного участка, тип входа, наличие подъездных ж/д путей, площадь объекта (зданий и строений).

Остальные существенные для оценки факторы в данном случае идентичны или близки для всех объектов сравнения и объекта оценки.

Корректировка на местоположение

Согласно проведенному анализу профильного рынка (см. раздел 9.3.) и, учитывая особенности местоположения, при сравнении объектов по данному критерию рассматриваются такие факторы как: удаленность от Санкт-Петербурга (КАД), расстояние до основных автомагистралей, доступность для автотранспорта и пешеходов, особенности локального местоположения и т.п.

В данном случае, учитывая многогранность ценообразующего фактора, корректировка на местоположение определялась путем экспертного опроса практикующих оценщиков (список экспертов приведен в разделе 4.3.). Экспертам предлагалось оценить местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. В таблице ниже приведены результаты экспертных оценок и расчет корректировки на местоположение:

Таблица 11.2.4.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Район	Кронштадтский	Приморский	Невский
Местоположение	Кронштадтское ш., 13	Шуваловский пр., 32	Ванеева ул., 10
Расстояние до магистралей	КАД - ок.1,3 км	КАД - ок.8 км	КАД - ок.7 км.
Расстояние до метро	ок.30 км	ок.5 км	ок.0,8 км
Окружение	рядом жилой квартал	промзона	промзона
Оценка относительно ОО		сопоставимо: ближе к метро, дальше от а/м	лучше: ближе к метро и центру СПб
Эксперт 1		0,0%	-10,0%
Эксперт 2		0,0%	-10,0%
Эксперт 3		0,0%	-10,0%
Корректировка		0,0%	-10,0%

Таблица 11.2.4. (продолжение)

Показатель	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Район	Тосненский ЛО	Адмиралтейский	Фрунзенский
Местоположение	Федоровская д.	Обводного кан.наб.	Волковки реки наб., 17

Показатель	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Расстояние до магистралей	Московское ш. - ок.6 км	КАД- ок.12 км., рядом М.Говорова пр.	КАД- ок.12 км.
Расстояние до метро	ок.30 км	ок.0,4 км	ок.1,5 км
Окружение	промзона	промзона	промзона
Оценка относительно ОО	несколько хуже: дальше от жилой застройки	существенно лучше: ближе к метро и центру СПб	несколько лучше: ближе к метро, но хуже доступность а/т
Эксперт 1	5,0%	-15,0%	-10,0%
Эксперт 2	10,0%	-15,0%	-5,0%
Эксперт 3	10,0%	-20,0%	-10,0%
Корректировка	8,3%	-16,7%	-8,3%

Источник: Экспертные оценки, расчеты оценщика

Корректировка на физическое состояние объектов капитального строительства и отделку

В данном случае корректировка на физическое состояние строений и отделку определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблицах ниже приведены данные Справочника для индустриальных объектов:

Таблица 11.2.5.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	<u>1,24</u>	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.210

Таблица 11.2.6.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Корректировка	Обратная корректировка
Отношение цены объекта с хорошей отделкой к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,17	17,0%	-14,5%
Отношение цена объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	-18,0%	22,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.218

Расчет корректировок по данному фактору с использованием указанных выше данных Справочника приведен в таблице ниже:

Таблица 11.2.7.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состояние объекта	хорошее	хорошее	удовлетворит.	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,0%	24,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки	удовлетворит., 12,5% S без отделки*	удовлетворительное	треб. выбор. ремонт	хорошее (новое здание)	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		-2,3%**	11,0%***	-16,8%****	-2,3%**	-2,3%**
Суммарная корректировка		-2,3%	35,0%	-16,8%	-2,3%	-2,3%

Комментарии к таблице.

* расчет площади помещений объекта оценки без отделки в таблице ниже:

	Наименование	Литера	Общая площадь, кв.м	Площадь с отделкой, кв.м	Площадь без отделки, кв.м
1	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями	А	19 982,3	16 954,2	
	В т.ч. Литеры А1-А6, А8				
	Литера А7				
2	Складской корпус	Б	1 151,3	1 151,3	
3	Здание для хранения цемента	Л	121,9	121,9	
4	Холодильник	П	1 450,3		1 450,3
	Итого		22 705,8	19 877,9	2 827,9

Наименование	Литера	Общая площадь, кв.м	Площадь с отделкой, кв.м	Площадь без отделки, кв.м
Доля помещений без отделки в общей площади				12,50%

** $-2,3\% = -18\% \times 12,5\%$;

*** $11\% = 22\% \times 0,5$ (предположение);

***** $-16,8\% = -2,3\% - 14,5\%$.

Корректировка на обеспеченность инженерными системами

Корректировка на обеспеченность инженерными системами определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника и расчет корректировок по этим данным:

Таблица 11.2.8.

Коэффициент	Среднее	Корректировка	Принятая корректировка
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	-26,0%	-6,6%*

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.172; расчеты оценщика

* Комментарии к таблице.

В данном случае объекты-аналоги обеспечены централизованным теплоснабжением или имеют собственную газовую котельную. Здания объекта оценки отапливаются с применением электричества.

Для основного профильного здания - производственного корпуса ... (литеры А-А6, А8) общей площадью 16 954,2 кв.м в силу особенностей пищевого производства данное обстоятельство не является «критическим».

Учитывая данное обстоятельство, оценщик считает целесообразным применить корректировку на наличие отопления пропорционально непрофильным строениям и помещениям объекта оценки. Расчет доли таких помещений в площади объекта оценки приведен в таблице ниже:

	Наименование	Литера	Общая площадь, кв.м	Площадь без централ. отопления, кв.м
1	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями в т.ч. Литера А7	А А7	19 982,30 3 028,10	3 028,1
2	Складской корпус	В	1 151,30	1 151,3
3	Здание для хранения цемента	Л	121,90	121,9
4	Холодильник	П	1 450,30	1 450,3
	Итого		22 705,8	5 751,6
	Доля в общей площади			25,30%

Таким образом корректировка составит:

$$-6,6\% = -26\% \times 0,253$$

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

Корректировка на размер офисного блока

Корректировка определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблицах ниже приведены данные Справочника:

Таблица 11.2.9.

цены производственно-складских объектов	аналог			
	ПС часть	АО часть	бытовая часть	
объект оценки	ПС часть	1	0,66	0,81
	АО часть	<u>1,51</u>	1	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.248

Расчет корректировок по данному фактору с использованием указанных выше данных Справочника приведен в таблице ниже:

Таблица 11.2.10.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Доля офисного блока	13,3%	12,8%	22,7%	25,3%	25,8%	22,3%
Доля офисного блока объекта оценки +/- доле аналога		0,52%	-9,32%	-11,94%	-12,49%	-8,99%
Превышение удельной цены административной части по отношению к удельной цене производственно-складской части		0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Корректировка		0,3%	-4,8%	-6,1%	-6,4%	-4,6%

Корректировка на размер прилегающего участка

Корректировка на размер прилегающего участка определялась путем экспертного опроса практикующих оценщиков. Расчет размера корректировки приведен в таблице ниже:

Таблица 11.2.11.

Показатель	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Размер корректировки
коэффициент застройки до 20 %	-15,0%	-10,0%	-10,0%	-11,7%
коэффициент застройки от 20 % до 50%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
коэффициент застройки от 50 % до 80%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
коэффициент застройки свыше 80%	10,0%	7,5%	5,0%	7,5%

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

Корректировка на наличие подъездных ж/д путей

Корректировка определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника и расчет корректировок по этим данным:

Таблица 11.2.12.

Коэффициент	Среднее	Корректировка	Принятая корректировка
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	15,0%	<u>-13,0%</u>

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.143; расчеты оценщика

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

Корректировка на тип входа

Корректировка определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника и расчет корректировок по этим данным:

Таблица 11.2.13.

Коэффициент	Среднее	Корректировка	Принятая корректировка
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	-13,0%	<u>14,9%</u>

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.147; расчеты оценщика

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

Корректировка на площадь объектов

Корректировка на масштаб (площадь) объектов определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным Справочника (стр.159) действие эффекта масштаба при продаже объектов производственно-складского назначения подчиняется следующей зависимости (среднее значение интервала):

$$y = 1.6793 x^{-0,111}$$

Поправка на эффект масштаба для объекта к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$(S_{\text{оц}} / S_{\text{ан}} - 1) \times 100\%$$

Где: $S_{\text{оц}}$, $S_{\text{ан}}$ - площади оцениваемого объекта и объекта-аналога;

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору:

Таблица 11.2.14.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь объекта, кв.м	22 705,80	10 275,00	5 800,00	6 436,20	18 924,00	12 468,00
Коэффициент	0,552	0,602	0,642	0,634	0,563	0,590
Корректировка		-8,4%	-14,1%	-13,1%	-2,0%	-6,4%

Источник: расчеты оценщика

Проведенные корректировки по второй группе элементов сравнения представлены в таблице ниже.

Таблица 11.2.15.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Базовая цена, руб./кв.м		22 166,4	27 234,4
Местоположение	Кронштадтское ш., 13	Шуваловский пр., 32	Ванеева ул., 10
Корректировка		0,0%	-10,0%
Состояние объекта	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Состояние отделки	удовлетворительное, 12,5% S без отделки	удовлетворительное	треб. выборочный ремонт
Корректировка		-2,3%	35,0%
Инженерные коммуникации	электрич., ХВС, канал, отопл. электр.частично	электрич., ХВС, канал, отопление	электрич., ХВС, канал, отопление
Корректировка		-6,6%	-6,6%
Доля офисного блока	13,3%	12,8%	22,7%
Корректировка		0,3%	-4,8%
Площадь участка, кв.м	32 237,0	16 155,0	11 500,0
Коэфф-т застройки	58,1%	61,8%	53,1%
Корректировка		0,0%	0,0%
Тип входа	отдельный с улицы	через проходную	отдельный с улицы
Корректировка		14,9%	0,0%
Подъездные пути	авто - асфальт	авто - асфальт	авто - асфальт, ж/д
Корректировка		0,0%	-13,0%
Площадь объекта (ОКС), кв.м	22 705,8	10 275,0	5 800,0
Корректировка		-8,4%	-14,1%
Суммарная корректировка*		-2,0%	-13,5%
Итоговая цена с корректировкой, руб./кв.м		21 712,9	23 570,1
∑ корректировок, руб.		453,5	3 664,4
Общая ∑ корректировок, руб.			
Весовой коэффициент		0,25	0,22

Таблица 11.2.15. (продолжение)

Показатель	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Базовая цена, руб./кв.м	35 387,3	25 459,7	36 886,4
Местоположение	Федоровская д.	Обводного кан.наб.	Волковки реки наб, 17
Корректировка	8,3%	-16,7%	-8,3%
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	хорошее (новое здание)	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	-16,8%	-2,3%	-2,3%
Инженерные коммуникации	электрич., ХВС, канал, отопление	электрич., ХВС, канал, отопл. - газ.котельная	электрич., ХВС, канал, отопление
Корректировка	-6,6%	-6,6%	-6,6%
Доля офисного блока	25,3%	25,8%	22,3%

Показатель	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка	-6,1%	-6,4%	-4,6%
Площадь участка, кв.м	40 000,0	20 602,0	27 988,0
<i>Кэфф-т застройки</i>	<i>17,7%</i>	<i>81,5%</i>	<i>41,7%</i>
Корректировка	-11,7%	7,5%	-5,0%
Тип входа	через проходную	через проходную	отдельный с улицы
Корректировка	14,9%	14,9%	0,0%
Подъездные пути	авто - асфальт	авто - асфальт	авто - асфальт
Корректировка	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь объекта (ОКС), кв.м	6 436,2	18 924,0	12 468,0
Корректировка	-13,1%	-2,0%	-6,4%
Суммарная корректировка*	-30,9%	-11,4%	-33,2%
Итоговая цена с корректировкой, руб./кв.м	24 453,8	22 550,8	24 645,6
∑ корректировок, руб.	10 933,6	2 909,0	12 240,8
Общая ∑ корректировок, руб.	30 201,2		
Весовой коэффициент	0,16	0,23	0,15
Стоимость объекта, руб./кв.м			23 183,3
Площадь объекта, кв.м			22 705,8
Стоимость объекта, руб.			526 395 824
Стоимость объекта (округленно), руб.			526 400 000

Комментарии.

* Полученные суммарные корректировки по ряду объектов-аналогов имеют довольно значительную величину. Поскольку промышленных объектов с сопоставимым местоположением и масштабом не так много, оценщик считает оправданным как использование данных объектов-аналогов, так и размер суммарных корректировок.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта без учета его специализации в результате проведенного расчета округленно составит 526400000 рублей.

Согласно анализу профильного рынка (раздел 9.3.) для производственной функции важным ценообразующим фактором является специализация конкретного производства. Так, для помещений пищевого производства существуют достаточно высокие требования по технологическому и специальному оборудованию, санитарно-технические регламенты и т.п., что довольно значительно повышает их стоимость или арендные ставки против цен и ставок для «обычных» производственных помещений.

Как было сказано выше, оценщику не удалось найти в открытом доступе предложений по продаже пищевого производства. Учитывая сказанное, оценщик принял решение провести корректировку на учет особенностей пищевого производства после проведения прочих корректировок.

По данным «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход» под.ред.Лейфера Л.А. (стр.227-228) по результатам статистических исследований соотношение удельной цены объекта под пищевое производство к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство, составляет 1,22.

Корректировка на специализацию производства и расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода приведены в таблице ниже.

Таблица 11.2.16.

	Показатель	Значение	Комментарий
1	Стоимость производственного комплекса без корректировки на пищевое производство, руб.	526 400 000	Результат расчета
2	Отношение удельной цены объекта под пищевое производство к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	«Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравн. подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.227-228
3	Доля площадей под пищевое производство	74,67%	см.расчет*
4	Корректировка на пищевое производство с учетом доли специализированных площадей	16,43%	= (1,22-1) * п.3

	Показатель	Значение	Комментарий
5	Стоимость производственного комплекса с корректировкой на пищевое производство, руб.	612 872 707	= п.1 * (1+п.4)
	Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.	612 870 000	

* *Комментарии к таблице.*

Расчет доли площадей под пищевое производство в площади объекта оценки приведен в таблице ниже:

	Наименование	Литера	Общая площадь, кв.м	Специализированная площадь, кв.м
1	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями	А	19 982,30	
	В т.ч. Литеры А1-А6, А8			16 954,20
	Литера А7		3 028,10	
2	Складской корпус	Б	1 151,30	
3	Здание для хранения цемента	Л	121,90	
4	Холодильник	П	1 450,30	
	Итого		22 705,8	16 954,2
	Доля в общей площади			74,67%

Таким образом, согласно проведенным расчетам, рыночная стоимость объекта оценки, определенная с использованием сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет **612 870 000** рублей.

11.3. Расчет стоимости объекта оценки с применением доходного подхода

Расчеты рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода проведены с применением метода прямой капитализации.

Алгоритм расчета стоимости методом прямой капитализации

- Определяется размер чистого операционного дохода за один год, следующий за действительной датой оценки.
- Определяется величина ставки капитализации – R .
- Чистый операционный доход за один год делится на общую ставку капитализации R с тем, чтобы в качестве результата деления получить текущую стоимость оцениваемого объекта V .

11.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход - рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

Действительный валовый доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь на незанятость и неуплату.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода выполняется следующая последовательность действий:

- 1) Определяется потенциальный валовый доход (ПВД).
- 2) Определяются потери на незанятость и неуплату.
- 3) Рассчитывается действительный валовый доход (ДВД).
- 4) Определяются операционные расходы.
- 5) Рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД).

Потенциальный валовый доход

Потенциальный валовой доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Включает арендную плату (доход) со всех площадей.

Определение рыночной ставки аренды

а) Рыночная ставка аренды для профильной производственно-складской части объекта оценки

Для целей настоящей оценки, оценщик произвел расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (сравнительный подход).

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу (аренду). Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности. Подбор сопоставимых объектов.
2. Определение единиц и элементов сравнения.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен (ставок аренды) или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости (ставок аренды) сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости (ставок аренды) исследуемого объекта.

Анализ рынка недвижимости и подбор объектов-аналогов

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде публичных оферт по сдаче в аренду производственно-складских помещений, сопоставимых с оцениваемым. При этом оценщик максимально возможно использовал весь объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах. В качестве источников информации были использованы данные, представленные на сайтах крупнейших порталов, операторов и агентств, специализирующихся или широко представленных на рассматриваемом сегменте рынка

При выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом исследования по основным ценообразующим факторам:

- В первую очередь, отбирались аналоги, представляющие собой помещения, предлагаемые в аренду с возможностью размещения пищевого производства.
- Во вторую очередь, отбирались аналоги, расположенные в периферийных районах Петербурга, а также в пригородных районах Ленинградской области.
- Площадь аренды от 500 до 1000 кв.м.

Краткое описание объектов-аналогов приведено ниже в Таблице 11.3.1.1. Ссылки на источники информации с предложениями по аренде объектов сравнения приведены в Приложении №2.

Таблица 11.3.1.1.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Источник информации	https://www.emls.ru/fullinfo/5/758043.html	https://www.emls.ru/fullinfo/5/758412.html	https://www.emls.ru/fullinfo/5/658834.html	https://www.emls.ru/fullinfo/5/757211.html	https://www.emls.ru/fullinfo/5/751119.html	https://www.emls.ru/fullinfo/5/758138.html
Дата сделки	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Район	Невский	Приморский	Всеволожский ЛО	Пушкинский	Колпинский	Всеволожский ЛО
Местоположение	Новоселов ул.	Генерала Хрулева ул.	Щеглово п.	Шушары п., Ленина ул.	Вознесенское п.	Мурино п., Лесная ул.
Назначение	пищевое производство	пищевое производство	пищевое производство	производство-склад	производство-склад	производство-склад
Состояние помещений	удовлетворит.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж	1	1	1	1	1	1
Высота потолков	3-4,7	4,5	4	11,9	6	10
Инженерные коммуникации	все, отопл. центр.	все, отопл. центр.	все, отопл. центр.	все, отопл. центр.	все, отопл. электр.	все, отопл. центр.
Подъездные пути	авто	авто	авто	авто	авто	авто
Площадь аренды, кв.м	500	700	700	567	792	480
Ставка аренды, руб./кв.м в мес.	475,0	700,0	400,0	472,0	400,0	450,0

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за один квадратный метр арендной площади в месяц. В процессе оценки ставки аренды объектов сравнения приводятся к ставке аренды для оцениваемого объекта через систему корректировок.

Выбор элементов сравнения

В результате анализа имеющейся информации были определены основные ценообразующие факторы (элементы сравнения), которые для проведения корректировок оценщик разделил на следующие группы:

1 группа элементов сравнения, по которым корректировки проводятся последовательно: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки, условия рынка.

2 группа элементов сравнения, по которым корректировки проводятся непоследовательно: местоположение, назначение, состояние объектов, наличие инженерных коммуникаций, площадь аренды.

Проведение корректировок по элементам сравнения

Произведенные корректировки по элементам сравнения сделаны на основе анализа рыночной информации о реальных сделках и предложениях и профессионального опыта оценщика. Расчет рыночной ставки аренды приведен после комментариев к корректировкам, в Таблице 11.3.8.

Комментарии к корректировкам по первой группе элементов сравнения

Объем передаваемых прав. Для всех объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право пользования (аренда). Так как в случае объекта оценки также предполагается передача прав пользования, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования. Условия финансирования по объектам-аналогам и объекту оценки - типичные для регионального рынка коммерческой недвижимости, объекты сдаются в аренду путем публичной оферты. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

Условия сделки. Условия сделки по всем объектам-аналогам вполне обычные – объекты выставлены на открытый рынок. Согласно заданию на оценку определяется рыночная стоимость объекта оценки, что также предполагает позиционирование на открытом рынке. Корректировка не проводилась.

Корректировка на рыночные условия (дату сделки, тип сделки). Объекты-аналоги являются недавно выставленными в реестр на сдачу в аренду объектами. Корректировка на дату не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на сдачу в аренду, оценщик провел корректировку на тип сделки.

Корректировка на тип сделки обычно определяется на основе информации о средних различиях в величинах ставок предложения и реальных сделок (скидка на торг). Как правило, при закрытии сделок аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В данном случае, корректировка на предложение принята с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017 (далее в настоящем разделе - «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А.):

Таблица 11.3.1.2.

Скидка на торг (активный рынок)	Среднее значение
Арендные ставки объектов	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%
1.4. Специализированные объекты с/х назначения	15,2%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под ред. Лейфера Л.А., стр.261

Таким образом, скидка на предложения принята в размере 11,0% - для объектов-аналогов, предназначенных для пищевого производства и 10,7% - для прочих объектов-аналогов.

Комментарии к корректировкам по второй группе элементов сравнения

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые в целом сопоставимы как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов.

Ниже приведены комментарии к содержанию рассматриваемых в анализе элементов сравнения.

Корректировка на местоположение

Согласно проведенному анализу профильного рынка (см. раздел 9.3.) и, учитывая особенности местоположения, при сравнении объектов по данному критерию рассматриваются такие факторы как: удаленность от Санкт-Петербурга (КАД), расстояние до основных автомагистралей, доступность для автотранспорта и пешеходов, особенности локального местоположения и т.п.

В данном случае, учитывая многогранность ценообразующего фактора, корректировка на местоположение определялась путем экспертного опроса практикующих оценщиков (список экспертов приведен в разделе 4.3.). Экспертам предлагалось оценить местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. В таблице ниже приведены результаты экспертных оценок и расчет корректировки на местоположение:

Таблица 11.3.1.3.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Район	Кронштадтский	Невский	Приморский	Всеволожский ЛО
Местоположение	Кронштадтское ш., 13	Новоселов ул.	Генерала Хрулева ул.	Щеглово п.
Расстояние до СПб (КАД)	ок.1,3 км	-	-	ок.17 км
Расстояние до магистралей	КАД - ок.1,3 км	КАД - ок.3 км	-	КАД - ок.17 км
Расстояние до метро	ок.30 км	ок.2 км	ок.0,7 км	ок.30 км
Оценка относительно ОО		лучше: в гор. черте, ближе к метро	существенно лучше: в нас. районе, рядом с метро	хуже: на удалении от СПб
Эксперт 1		-10,0%	-25,0%	20,0%
Эксперт 2		-15,0%	-25,0%	25,0%
Эксперт 3		-15,0%	-30,0%	25,0%
Корректировка		-13,3%	-26,7%	23,3%

Таблица 11.3.1.3. (продолжение)

Показатель	Объект оценки	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Район	Кронштадтский	Пушкинский	Колпинский	Всеволожский ЛО
Местоположение	Кронштадтское ш., 13	Шушары п., Ленина ул.	Вознесенское ш.	Мурино п., Лесная ул.
Расстояние до СПб (КАД)	ок.1,3 км	ок.1,5 км	ок.20 км	ок.3 км
Расстояние до магистралей	КАД - ок.1,3 км	КАД - ок.1,5 км	Московское ш. - ок.10 км	КАД - ок.3 км
Расстояние до метро	ок.30 км	ок.3 км	ок.25 км	ок.2 км
Оценка относительно ОО		лучше: ближе к метро и городской застройке	несколько лучше: более разв. район	лучше: ближе к метро и городской застройке
Эксперт 1		-10,0%	-5,0%	-5,0%
Эксперт 2		-10,0%	0,0%	-5,0%
Эксперт 3		-15,0%	-5,0%	-10,0%

Показатель	Объект оценки	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Корректировка		-11,7%	-3,3%	-6,7%

Источник: Экспертные оценки, расчеты оценщика

Корректировка на специализацию объектов

Корректировка определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника и расчет корректировок по этим данным:

Таблица 11.3.1.4.

Коэффициент	Среднее	Корректировка
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	<u>23,0%</u>

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.227-228

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению рыночной ставки аренды.

Корректировка на физическое состояние объектов

В данном случае корректировка на физическое состояние объектов определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника:

Таблица 11.3.1.5.

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	<u>1,22</u>	1,69
	удовл.	0,82	1	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.210

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению рыночной ставки аренды.

Корректировка на обеспеченность инженерными системами

Корректировка на обеспеченность инженерными системами определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника и расчет корректировок по этим данным:

Таблица 11.3.1.6.

Коэффициент	Среднее	Корректировка	Принятая корректировка
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	-26,0%	-6,6%*

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.172; расчеты оценщика

* Комментарии к таблице.

В данном случае все объекты-аналоги, за исключением аналога №5, обеспечены централизованным теплоснабжением или имеют собственную газовую котельную. Здания объекта оценки отапливаются с применением электричества.

Для основного профильного здания - производственного корпуса ... (литеры А-А6, А8) общей площадью 16 954,2 кв.м в силу особенностей пищевого производства данное обстоятельство не является «критическим».

Учитывая данное обстоятельство, оценщик считает целесообразным применить корректировку на наличие отопления пропорционально непрофильным строениям и

помещениям объекта оценки. Расчет доли таких помещений в площади объекта оценки приведен в таблице ниже:

	Наименование	Литера	Общая площадь, кв.м	Площадь без централ. отопления, кв.м
1	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями	А	19 982,30	
	в т.ч. Литера А7	А7	3 028,10	3 028,1
2	Складской корпус	Б	1 151,30	1 151,3
3	Здание для хранения цемента	Л	121,90	121,9
4	Холодильник	П	1 450,30	1 450,3
	Итого		22 705,8	5 751,6
	Доля в общей площади			25,30%

Таким образом корректировка составит:

$$-6,6\% = -26\% * 0,253$$

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению рыночной ставки аренды.

Корректировка на площадь объектов

Корректировка на масштаб (площадь) объектов аренды определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход» под.ред.Лейфера Л.А. Согласно данным Справочника (стр.159) действие эффекта масштаба при аренде объектов производственно-складского назначения подчиняется следующей зависимости (среднее значение интервала):

$$y = 1.6793 x^{-0,111}$$

Поправка на эффект масштаба для объекта к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$(S_{\text{оц}} / S_{\text{ан}} - 1) \times 100\%$$

Где: $S_{\text{оц}}$, $S_{\text{ан}}$ - площади оцениваемого объекта и объекта-аналога;

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору:

Таблица 11.3.1.7.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Площадь объекта, кв.м	500,0*	500,0	700,0	700,0	567,0	792,0	480,0
Коэффициент	0,842	0,842	0,812	0,812	0,831	0,801	0,846
Корректировка		0,0%	3,8%	3,8%	1,4%	5,2%	-0,5%

Источник: расчеты оценщика

* Комментарии к таблице.

В данном случае предполагается, что производственно-складские помещения объекта оценки сдаются в аренду блоками от 500 кв.м.

Итоговая величина ставки арендной платы была получена как среднее значение откорректированных ставок арендной платы объектов-аналогов. Расчет для профильной производственно-складской части объекта оценки приведен ниже в таблице.

Таблица 11.3.1.8.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Ставка аренды, руб./кв.м/мес.		475,0	700,0	400,0	472,0	400,0	450,0
Корректировки по 1-й группе элементов сравнения							
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/мес.		422,8	623,0	356,0	421,5	357,2	401,9
Корректировки по 2-й группе элементов сравнения							
Базовая ставка, руб./кв.м/мес.		422,8	623,0	356,0	421,5	357,2	401,9
Местоположение	Кронштадтское ш., 13	Новоселов ул.	Генерала Хрулева ул.	Щеглово п.	Шушары п., Ленина ул.	Вознесенское ш.	Мурино п., Лесная ул.
Корректировка, %		-13,3%	-26,7%	23,3%	-11,7%	-3,3%	-6,7%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Назначение	пищевое производство	пищевое производство	пищевое производство	пищевое производство	производство -склад	производство -склад	производство -склад
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	23,0%	23,0%	23,0%
Состояние помещений	хорошее	удовлетвор.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		22,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Инженерные коммуникации	все, отопл. электр.	все, отопл. центр.	все, отопл. центр.	все, отопл. центр.	все, отопл. центр.	все, отопл. электр.	все, отопл. центр.
Корректировка, %		-6,6%	-6,6%	-6,6%	-6,6%	0,0%	-6,6%
Площадь аренды, кв.м	500,0	500	700	700	567	792	480
Корректировка, %		0,0%	3,8%	3,8%	1,4%	5,2%	-0,5%
Суммарная корректировка		2,1%	-29,4%	20,6%	6,2%	24,9%	9,3%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/мес.		431,6	439,6	429,2	447,5	446,2	439,2
Ставка аренды, руб./кв.м/мес.		438,87					
Ставка аренды округленно, руб./кв.м/мес.		440,0					

В результате проведенного расчета средняя рыночная ставка арендной платы для профильной производственно-складской части составила **440 рублей** за один кв.м в месяц с КУ.

б) Рыночные ставки аренды для прочих производственно-складских помещений объекта оценки

В состав объекта оценки кроме профильных площадей под пищевое производство входит несколько универсальных складских строений:

Таблица 11.3.1.9.

Наименование	Литера	Общая площадь, кв.м	Площадь без центр. отопления, кв.м	Площадь без отделки и отопления, кв.м
Складской корпус	Б	1 151,30	1 151,30	
Здание для хранения цемента	Л	121,90	121,90	
Холодильник	П	1 450,30		1 450,3
Итого		2 723,5	1 273,2	1 450,3

Одно из строений не завершено отделкой. Кроме того, эти объекты не обеспечены централизованным отоплением, что для универсального склада является понижающим фактором с точки зрения рынка аренды. Таким образом, необходимо проведение соответствующих корректировок.

Рыночная ставка аренды для прочих производственно-складских помещений объекта оценки с отделкой

Корректировки на специализацию и обеспеченность инженерными системами определялись с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблицах ниже приведены данные Справочника, необходимые для проведения корректировок:

Таблица 11.3.1.10.

Коэффициент	Среднее значение	Корректировка	Обратная корректировка
Отношение удельной арендной ставки объекта под пищевое производство к удельной арендной ставке подобного универсального производственно-складского объекта	1,23	23,0%	<u>-18,7%</u>

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.227-228; расчеты оценщика

Таблица 11.3.1.11.

Коэффициент	Среднее	Корректировка
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	<u>-26,0%</u>

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.172

Расчет рыночной ставки аренды для прочих производственно-складских помещений объекта оценки с отделкой с использованием указанных выше корректировок приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.12.

Показатель	Значение
Ставка аренды для помещений под пищевое производство, руб./кв.м/г.	440,0
Корректировка на пищевое производство	-18,7%
Ставка аренды для универсальных производственно-складских помещений, руб./кв.м/г.	357,7
Корректировка на отсутствие отопления	-26,0%
Ставка аренды для универсальных производственно-складских помещений без отопления, руб./кв.м/г.	264,7
Ставка аренды для складских помещений объекта оценки без отопления (округленно), руб./кв.м/г.	260,0

Рыночная ставка аренды для прочих производственно-складских помещений объекта оценки без отделки

Корректировка на отсутствие отделки определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника, необходимые для проведения корректировки:

Таблица 11.3.1.13.

Коэффициент	Среднее значение	Корректировка
Отношение арендной ставки объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,81	-19,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.218

Расчет рыночной ставки аренды для прочих производственно-складских помещений объекта оценки без отделки приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.14.

Показатель	Значение
Ставка аренды для складских помещений без отопления, руб./кв.м/г.	264,7
Корректировка на отсутствие отделки	-19,0%
Ставка аренды для складских помещений без отопления и без отделки, руб./кв.м/г.	214,4
Ставка аренды для складских помещений объекта оценки без отопления и без отделки (округленно), руб./кв.м/г.	210,0

в) Рыночная ставка аренды для офисных помещений объекта оценки

В состав объекта оценки входит здание административного корпуса (литера А7) общей площадью 3 028,1 кв.м.

Согласно данным Заказчика до лета 2017 года первый и часть второго этажа строения общей площадью 1650,5 кв.м находились в аренде у ООО «Аквилон» и использовались под торговую функцию. В соответствии с договором аренды от 21.11.2016 арендатором были проведены работы по отделке помещений.

Однако, поскольку в соответствии с выводами, сделанными в рамках НЭИ, наилучшим использованием всего административного корпуса является его использование под офисную функцию, необходимо проведения работ по переустройству данных помещений.

Помещения третьего, четвертого и оставшейся части второго этажа на дату оценки подготовлены под чистовую отделку.

Корректировки на функциональное назначение для офисных помещений объекта оценки определялись с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А. В таблице ниже приведены данные Справочника, необходимые для проведения корректировок:

Таблица 11.3.1.15.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		ПС часть	АО часть	бытовая часть
объект оценки	ПС часть	1	0,66	0,81
	АО часть	<u>1,51</u>	1	1,22
	бытовая часть	1,23	0,82	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Сравнительный подход», под.ред.Лейфера Л.А., стр.248

Корректировки на отсутствие отделки для офисных помещений объекта оценки определялись с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017. В таблице ниже приведены данные Справочника, необходимые для проведения корректировок:

Таблица 11.3.1.16.

Коэффициент	Среднее	Корректировка
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	<u>-23,0%</u>

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., стр.239

Расчет рыночной ставки аренды для офисных помещений объекта оценки с использованием указанных выше корректировок приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.17.

Показатель	Значение
Ставка аренды для универсальных производственно-складских помещений, руб./кв.м/г.	357,7
Корректировка на функциональное назначение	51,0%
Ставка аренды для офисных помещений, руб./кв.м/г.	540,2
Корректировка на отсутствие отделки	-23,0%
Ставка аренды для офисных помещений без отделки, руб./кв.м/г.	415,9
Ставка аренды для офисных помещений без отделки (округленно), руб./кв.м/г.	420,0

Расчет потенциального валового дохода

Расчет потенциального валового дохода на основании полученных выше значений ставок арендной платы для помещений объекта оценки приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.18.

Показатель	Помещения для пищевого производства	Неотапливаемые складские помещения с отделкой	Неотапливаемые складские помещения без отделки	Офисные помещения
Общая площадь, кв.м	16 954,2	1 273,2	1 450,3	3 028,1
Коэффициент арендопригодной площади	87,5%	100,0%	100,0%	80,0%
Арендопригодная площадь, кв.м	14 834,9	1 273,2	1 450,3	2 422,5
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/мес.	440,0	260,0	210,0	420,0
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/г.	5 280,0	3 120,0	2 520,0	5 040,0

Показатель	Помещения для пищевого производства	Неотапливаемые складские помещения с отделкой	Неотапливаемые складские помещения без отделки	Офисные помещения
Потенциальный валовой доход за год (ПВД), руб./г.	78 328 404	3 972 384	3 654 756	12 209 299

Источник: расчет Оценщика

Комментарии к расчету.

Предполагается, что небольшие непрофильные складские строения объекта оценки будут сданы в аренду целиком, соответственно коэффициент арендопригодной площади составит 100%.

Учитывая специфику производства, для основных производственных помещений под пищевое производство предполагается сдача в аренду достаточно крупными частями от 500-1000 кв.м, что предполагает коэффициент арендопригодной площади от 85% до 90%. В расчетах принято среднее значение – 87,5%.

Потери на незанятость и неуплату

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы и проведения ремонтных работ. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от неплатежей в данном случае не предусматриваются, поскольку на профильном рынке, как правило, применяется практика авансовых платежей.

Потери от недозагрузки для основных и прочих производственно-складских помещений объекта оценки определялись с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017. В таблице ниже приведены данные Справочника по значениям процента недозагрузки при сдаче в аренду (активный рынок):

Таблица 11.3.1.19.

Класс объектов	Среднее значение
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017...», под.ред.Лейфера Л.А., стр.31

Потери от недозагрузки для офисных помещений объекта оценки определялись с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017. В таблице ниже приведены данные Справочника по значениям процента недозагрузки при сдаче в аренду (активный рынок):

Таблица 11.3.1.20.

Класс объектов	Среднее значение
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%
2. Высококласные офисы (офисы классов А, В)	13,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017...», под.ред.Лейфера Л.А., стр.34

Действительный валовой доход

Действительный валовой доход - предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь арендной платы.

Действительный валовой доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь на незанятость и неуплату.

Расчет действительного валового дохода приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.21.

Показатели	Помещения для пищевого производства	Неотапливаемые складские помещения с отделкой	Неотапливаемые складские помещения без отделки	Офисные помещения
Потенциальный валовой доход за год (ПВД), руб./г.	78 328 404	3 972 384	3 654 756	12 209 299
Потери от недозагрузки площадей	13,9%	13,7%	13,7%	11,1%
Действительный валовой доход за год (ДВД), руб./г.	67 440 756	3 428 167	3 154 054	10 854 067
Итого ДВД по комплексу, руб./г.	84 877 045			

Источник: расчет Оценщика

Операционные расходы

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы можно разделить на две основные группы: постоянные расходы и переменные расходы.

- *К постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта и ставки арендной платы. Обычно это налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта (при необходимости).

- *К переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Это, как правило, расходы на управление, маркетинг и рекламу, заключение договоров аренды, уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, а также коммунальные расходы.

Постоянные операционные расходы

Платежи за землю

Налоговая ставка по землям данной категории в Санкт-Петербурге составляет 1,5 процента от кадастровой стоимости участка. Расчет платежей за землю приведен в таблице ниже:

Таблица 11.3.1.22.

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость ЗУ кад.№78:34:0010211:1, руб.	14 155 434,81
Кадастровая стоимость ЗУ кад.№78:34:0010211:3001, руб.	39 546 549,00
Кадастровая стоимость земельных участков, руб.	53 701 983,81
Ставка земельного налога, %	1,5%
Сумма земельного налога, руб./г.	805 530

Налог на имущество

Согласно статье 380 Налогового кодекса РФ, ставка налога на имущество устанавливается законами субъектов РФ и не может превышать 2,2% от налогооблагаемой стоимости.

По отношению к отдельным объектам база налога определяется по их кадастровой стоимости.

Согласно Закону Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» №684-96 от 26.11.2003 г. (в последней редакции), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении нежилых комплексов и помещений, «назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания» площадью свыше 3000 кв. м. Налоговая ставка в отношении таких объектов недвижимого имущества установлена в 2018 году в размере 1% от их кадастровой стоимости. В отношении остального имущества – в размере 2,2% от балансовой стоимости объекта.

В данном случае, административный корпус (литера А7) в соответствии с имеющимися документами и данными ЕГРН не является единицей кадастрового и бухгалтерского учета и входит, как часть в состав объекта капитального строительства - Главного производственного корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея (литера А).

Учитывая данное обстоятельство для всего оцениваемого комплекса объектов недвижимости в качестве налогооблагаемой стоимости принята его рыночная стоимость, а ставка налогообложения – в размере 2,2%.

Расходы на страхование

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страховку. По данным монографии Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г., в соответствии с теорией управления риском, страхование производится во всех случаях, когда рискованные события с неблагоприятным исходом приводят к весьма большим потерям (до полной потери стоимости строения в случае пожара и землетрясения), но происходят сравнительно редко (число страховых случаев составляет незначительную долю от числа застрахованных объектов). Данное условие позволяет страховым компаниям назначать сравнительно небольшие – приемлемые для страхователя – размеры страховых взносов.

Для целей настоящего отчета на сайте <https://galaxyinsurance.ru/> был проведен расчет страхового тарифа объекта оценки. Предложения страховых компаний по тарифам колебались в диапазоне 0,1%-0,3% от стоимости имущества. Для оцениваемого объекта величина отчислений на страховку была принята как среднее значение указанного диапазона - в размере 0,2% в год от рыночной стоимости улучшений (ОКС).

Переменные операционные расходы

Это, как правило, расходы на управление, маркетинг и рекламу, заключение договоров аренды, уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, а также коммунальные расходы.

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Собственник объекта несет расходы по управлению и рекламе. По результатам экспертного опроса специалистов управляющих компаний, работающих на региональном рынке недвижимости, были определены среднерыночные значения показателей, расходов на управление, рекламу и маркетинг.

Расходы на управление задаются в зависимости от размера объекта в виде доли от ДВД, либо величиной заработной платы управляющего с накладными расходами. Оценка расходов на управление должна опираться на рыночные данные о разумном уровне оплаты труда управляющего соответствующего уровня квалификации (уровень квалификации определяет способность управляющего добиваться минимального уровня потерь от недозагрузки и неплатежей при рыночно обоснованном уровне арендных ставок).

В России, с учетом высоких рисков работы российских управляющих компаний, в условиях нестабильности рынка сложившаяся на рынке услуг практика назначения вознаграждения управляющих компаний на уровне 5% - 10%⁷ от ДВД представляется достаточно обоснованной. В данном случае, учитывая размер оцениваемого комплекса, величина расходов на управление принята на уровне 5% от ДВД.

Расходы на маркетинг. Бюджет маркетинга предусматривает компенсацию затрат на проведение маркетинговых исследований и на меры продвижения товара на рынке: рекламу, указатели, фирменные буклеты, сувениры, стимулирование сбыта, привлечение брокеров и агентов, проведение PR-кампаний и др.

В крупных городах России чаще других используется процентный метод, и величина расходов на маркетинг считается приемлемой на уровне до 5% от ДВД. При этом, крупные фирмы в эти проценты включают маркетинговые исследования (2%-4%) и затраты на рекламу (1%-3%), в то время, как небольшие фирмы все средства расходуют на рекламу. В настоящих расчетах, учитывая размер оцениваемого комплекса, уровень расходов на маркетинг принят на уровне 2% от ДВД.

Прочие расходы в данном случае приняты на уровне 2 процентов от ДВД. Расчет уровня переменных операционных приведен в таблице ниже.

Таблица 11.3.1.23.

Показатель	Значение
Расходы на управление	5,0%
Расходы на маркетинг	2,0%
Прочие расходы	2,0%
Итого	9,0%

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход - рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

В таблице ниже приведен расчет чистого операционного дохода для объекта оценки.

⁷ Якушин Е. «Эксплуатация недвижимости», Изд-во УК «Система», 2007 г., 192 стр.

Таблица 11.3.1.24.

	Показатель	Значение	Комментарии
1	Действительный валовой доход за год (ДВД), руб./г.	84 877 045	результат расчета
2	Операционные расходы, руб./г. в т.ч.	21 183 184	п.2.1+п.2.2+п.2.3+п.2.4
2.1.	Налог на имущество, руб./г.	11 677 160	2,2% от НС
	итерация (налогооблагаемая стоимость)	530 780 000	
2.2.	Страховой сбор, руб./г.	1 061 560	0,2% от НС (данные СК)
2.3.	Платежи за землю, руб./г	805 530	результат расчета
	Переменные опер.расходы, %	9,0%	результат расчета
2.4.	Переменные операционные расходы, руб./г.	7 638 934	п.3*% пер.рсах.
	Чистый операционный доход, руб./г	63 693 861	п.1-п.2.

11.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для перерасчета годового дохода от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Ставка капитализации учитывает, как доход от инвестиций, так и возврат самих инвестиций.

Как правило, при расчете стоимости методом прямой капитализации, ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Однако в данном случае, определить ставку подобным способом не представляется возможным, ввиду масштаба и специализации объекта оценки.

Поэтому в настоящем отчете ставка капитализации определена с использованием «Справочника оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017. Согласно данным Справочника средние значения ожидаемой текущей доходности индустриальной недвижимости на ближайшие 5 лет составляют:

Таблица 11.3.2.1.

Класс объектов	Среднее значение
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2017...», под.ред.Лейфера Л.А., стр.117

Таким образом ставка капитализации принята в размере 12%.

11.3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где: V - текущая стоимость объекта оценки;

NOI - чистый операционный доход объекта оценки;

R - ставка капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием метода прямой капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 11.3.3.1.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб./г	63 693 861
Коэффициент капитализации, %	12,0%
Рыночная стоимость объекта, руб.	530 782 174
Рыночная стоимость объекта (округленно), руб.	530 780 000

Таким образом, согласно проведенным расчетам, рыночная стоимость объекта оценки, определенная с использованием доходного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет **530 780 000** рублей.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов (методов) оценки.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки, с помощью различных подходов.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход в данном случае не применялся по причинам, указанным в разделе 11.1. настоящего отчета.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом его текущего состояния и предпочтений покупателей, в значительной степени учитывает структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношения рынка к объекту оценки.

Учитывая сказанное, в данном случае, сравнительному подходу придан больший вес - 0,9.

Доходный подход в наибольшей степени учитывает конъюнктуру, динамику и риски профильного рынка, применим в ситуациях, когда доход и рынок нестабильны. Оценка рыночной стоимости с применением доходного подхода учитывает принцип наиболее эффективного использования, рыночные арендные ставки и сложившуюся структуру операционных расходов, степень развитости рынка, риски и т.д.

Однако доходный подход обладает такими недостатками, как внутренне присущей ему гипотетичностью, большой зависимостью результата от принятых входных параметров, что особенно актуально в условиях кризисных явлений в экономике.

Учитывая сказанное, в данном случае, доходному подходу придан меньший

вес - 0,1.

Показатель	вес	Значение
Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода	0,9	612 870 000
Стоимость, полученная с применением доходного подхода	0,1	530 780 000
Стоимость, полученная с применением затратного подхода	-	не применялся
Рыночная стоимость объекта, рублей		604 660 000

Таким образом, в результате анализа комплекса факторов, влияющих на величины полученных результатов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет **604 660 000** рублей.

13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющейся у меня информацией и согласно моим профессиональным знаниям:

□ Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.

□ Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами.

□ Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

□ У оценщика отсутствует какой-либо интерес в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета, также нет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

□ Оценщик не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

□ Отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в редакции, актуальной на дату оценки); Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 (утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297, № 298, № 299 и от 25.09.2014г. №611) с учетом стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОС».

□ Расчетная величина стоимости является действительной на дату проведения оценки.

**Рыночная стоимость объекта оценки – комплекса объектов
недвижимости, находящегося по адресу:
Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13,
по состоянию на 09 января 2018 года составляет**

604 660 000Р

(Шестьсот четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч рублей)

ИП, оценщик



Лякин Н.Е.

14. РАЗБИВКА ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Задаанием на оценку должна быть произведена разбивка итоговой величины рыночной стоимости объекта с выделением рыночной стоимости составляющих объект оценки позиций (единиц учета).

Разбивка итоговой стоимости единого объекта недвижимости проводилась пропорционально кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства (зданий). Расчеты приведены в таблице ниже.

Таблица 14.1.

	Наименование объекта	Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.
	Единый объект недвижимости			604 660 000
1	Земельный участок	78:34:0010211:1	14 155 434,81	24 930 000
2	Земельный участок	78:34:0010211:3001	39 546 549,00	69 648 000
3	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея	78:34:0010211:3003	255 416 755,94	449 828 000
4	Складской корпус	78:34:0010211:3007	15 284 255,85	26 918 000
5	Здание для хранения цемента	78:34:0010211:3002	1 280 498,90	2 255 000
6	Холодильник	78:34:0010211:3008	17 648 425,14	31 081 000
	Итого		343 331 919,6	604 660 000

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень данных, полученных от Заказчика, приведен в разделе 8 настоящего отчета.

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из информационно-правовой системы «Консультант Плюс». В оценке использовалась следующая нормативно-правовая информация:

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Налоговый кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ.
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1,2,3,7.
- Закон Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» №684-96 от 26.11.2003.
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06.03.2002 №568-р.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на WWW-серверах, в частности:

- <http://www.gks.ru> – сайт Госкомстата РФ;
- <http://www.economy.gov.ru> – сайт Минэкономразвития РФ;
- <http://www.cbr.ru/> - сайт Центрального банка РФ;
- <http://petrostat.gks.ru> - сайт Петростата;
- <http://econ.lenobl.ru> – сайт КЭР и ИД Ленинградской области;
- <http://pkk5.rosreestr.ru> - Публичная кадастровая карта;
- <http://rgis.spb.ru> – геоинформационная система СПб;
- <http://www.nwab.ru> – сайт Ассоциации Банков Северо-Запада;
- <http://www.expert.ru> – сайт журнала «Эксперт»;
- <http://ru.wikipedia.org/> - Википедия – свободная энциклопедия;
- <http://ocenschiki-i-eksperty.ru> - "Электронный справочник оценщика";
- <http://www.bn.ru> – «Бюллетень недвижимости», СПб;
- АН «Адвекс», 322-52-03, <http://www.advecs.com>;
- АН «АЛЕКСАНДР недвижимость», 327-16-16, <http://www.an1.spb.ru/>;
- АН «Петербургская недвижимость», 324-56-06, <http://www.spbrealty.ru>;
- <http://www.emls.ru> - Единая мультилистинговая система недвижимости;
- <http://realty.dmir.ru> – портал недвижимости;
- <http://afkgroup.com>, <http://www.spbland.info/>, <http://www.peterland>, Knight Frank St. Petersburg и др.

Список литературы

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс».
- Международные стандарты оценки МСО 1-4.
- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336с.
- Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998, - 174с.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496стр.
- «Справочник оценщика недвижимости 2017. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017.
- «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017.
- «Справочник оценщика недвижимости 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород,
- «Справочник оценщика недвижимости 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017.
- «Справочник оценщика недвижимости 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2017
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997
- Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / под ред. з.д.н, д.э.н, проф. В.Е.Есипова. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998. – 159с.
- Фридман Дж., Ордуй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997 - 480 с.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учебн.пособие/ Пер.с англ.- М: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Приложение №1: Копии документов
по объекту оценки**

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
17.07.2017 № 78/001/027/2017-6725	
Кадастровый номер:	78:34:0010211:1
Номер кадастрового квартала:	78:34:0010211
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.1998
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Б
Площадь:	7947 +/- 31 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14155434.81
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:34:0010211:3040, 78:34:0010211:3007, 78:34:0010211:3002, 78:34:0010211:3041
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных объектов
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Жовтоножко Олег Владимирович
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	
(подпись)	Попов С. М. (подпись, печать)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МОИ
КРАСНОГВАРДЕЦКОГО Р-НА
БОРНИЛОВСКАЯ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12.22

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.07.2017 № 78/001/027/2017-6725			
Кадастровый номер:		78:34:0010211:1	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Концери "Пять Звезд", ИНН: 7806110080, ОГРН: 1027804201908	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78-78-03/008/2014-185 от 05.07.2014	
3. Документ(ы)-основания:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		22.07.2016	
номер государственной регистрации:		78-78/003-78/070/016/2015-79/1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 19.03.2015 по 20.12.2019	
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646, ОГРН: 1027802714158	
4.	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/1 1/12; Дополнительное соглашение № 1 от 30.06.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/1 1/12; Дополнительное соглашение № 2 от 15.07.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/1 1/12; Дополнительное соглашение № 3 от 17.12.2015 к Договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/1 1/12; Договор об уступке прав требования(цессии) от 19.04.2016 №Ц1/16	
4.1.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	16.02.2017	
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806 от 13.02.2017 №201820838/7806, выдавший орган: Полужировский ОСП (судебный пристав-исполнитель: Мамедов Сагдар Атабий оглы)	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Погов С. М.	
(подпись)		(подпись)	

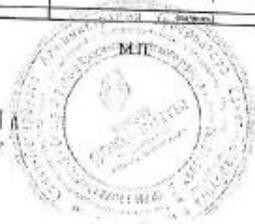
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР №2 МФУ
 КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО Р-НА
 БОРИНДОВСКОМ
 БЕВА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 12:32

Земельный участок		
(наименование участка)		
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	
17.07.2017 № 78/001/027/2017-6725	Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	78:34:0010211:4	
4.1.3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №55352600/7809 от 16.01.2017 №65352600/7809, выданный орган: ОСП по Красногвардейскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)	
4.1.4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806 от 13.02.2017 №201822486/7806, выданный орган: Полностраничный ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубев Евгений Сергеевич)	
4.1.5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806 от 13.02.2017 №201822469/7806, выданный орган: Полностраничный ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубев Евгений Сергеевич)	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		
Полов С. М.		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР ЛУ ДФП
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА
БОРНИХОВСКАЯ
ЕВЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12.32

Земельный участок			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-0725		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:34:0010211:1	

4.1.6.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
4.1.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
4.1.8.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Попов С. М.
-------------------------------	-------------

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР ЭЭ МФД
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА
БОРНИВЧОЦКАЯ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12:32

Земельный участок			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6725		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:1	

4.1.9.	вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:1-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение (для и обременение объекта):	не определен
4.1.10.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809 от 15.05.2017 №75403755/7809, выданный орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель Павел Александрович)
	вид:	Охранная зона канализационных сетей площадью 39 кв.м, Охранная зона канализационных сетей площадью 39 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, лит Б, кад.№ 78:34:0010211:1, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 7 947 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.07.2014
4.1.11.	номер государственной регистрации:	78-78-03/008/2014-185
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 05.07.2014 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 20.06.2014 №78/201/14-159574, выданный орган: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
4.1.11.	вид:	Водоохранная зона водного объекта площадью 7391 кв.м, Водоохранная зона водного объекта площадью 7391 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, лит Б, кад.№ 78:34:0010211:1, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 7 947 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.07.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-03/008/2014-185
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 05.07.2014 срок не определен
4.1.11.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 20.06.2014 №78/201/14-159574, выданный орган: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

ДЕМУШКИН СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
 ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
 ПО ПРАВАМ НЕДВИЖИМОСТИ

СЕКТОР №2 ДОН
 КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РА
 БОУДИНОВСКИЯ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



Попов С. М.
 17.07.2017
 12:32

Земельный участок			
(по общему правилу)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6735		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:1	

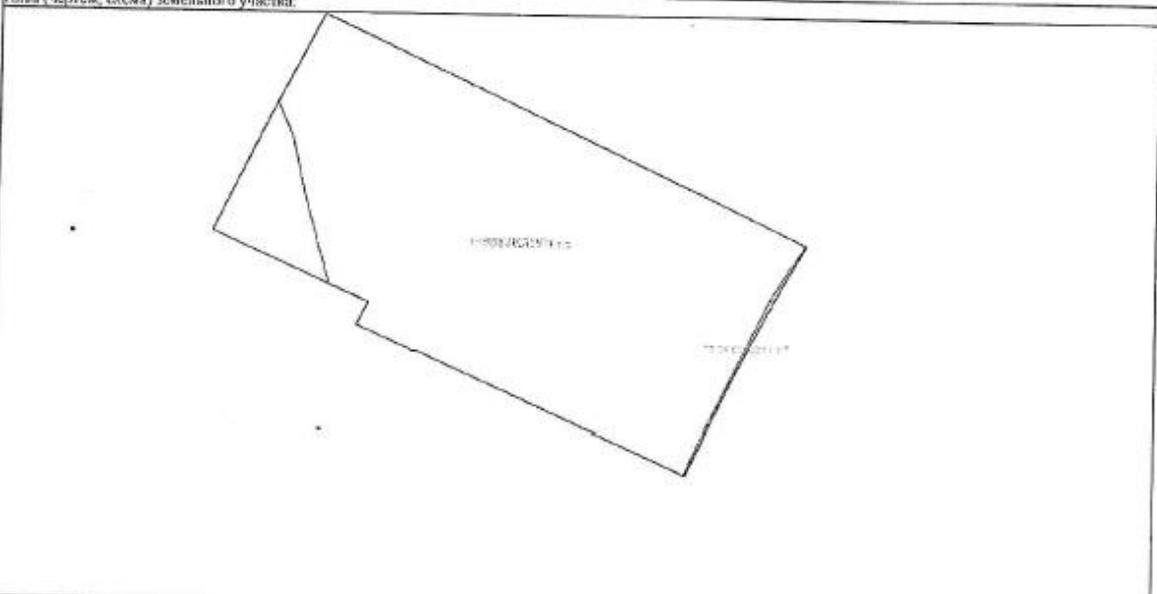
4.1.12.	вид:	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 7947 кв.м, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 7947 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, лит.Б, кад.№ 78.34.0010211.1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, общая площадь 7 947 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.07.2014
	номер государственной регистрации:	78-78-03/008/2014-185
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 05.07.2014 срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка от 20.06.2014 №78/201/14-159574, выданный орган: филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу»
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Порова С. М.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

ВЕРУЮЩИЙ СВИДЕТЕЛЬ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР № 4 МФУ
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА
КОРВИЛОВА С. И.
ЕВЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
AR.3A

Земельный участок			
<small>(наименование участка)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
17.07.2017 №	78/001/027/2017-6725		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:34:0010211:1	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Полов С. М.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

ВНЕШНИЙ СЕКТОР
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР № 2
 КРАСНОДАРСКОГО РАЙОНА
 БОРНИЧОСКОЕ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 12:32

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 12.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6585		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3001	
Номер кадастрового квартала:		78:34:0010211	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.10.2003	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Санкт-Петербург, город Кронштадт, (юго-западнее дома 13 по Кронштадтскому шоссе)	
Площадь:		24290 +/- 55 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		39546549	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		78:34:0010211:3008, 78:34:0010211:3003, 78:38:0000000:3879	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для размещения промышленных объектов	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Жостовою Олег Владимирович	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		Попов С. М. <small>(подпись)</small>	

ВОЗМУЩЕННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР ЖУ МФУ
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГОР-НА
БОРДИЛОВСКАЯ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12:32

13/3

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6585		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3001	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Концерн "Пять Звезд", ИНН: 7806110080, ОГРН: 1027804201908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-03/009/2014-081 от 22.07.2014
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Охранная зона канализационных сетей, площадью 121 кв.м, Охранная зона канализационных сетей, площадью 121 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв.м
дата государственной регистрации:	07.11.2011
4.1.1. номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.11.2011 г. не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
вид:	Охранная зона канализационных сетей, площадью 125 кв.м., Охранная зона канализационных сетей, площадью 125 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв.м
дата государственной регистрации:	07.11.2011
4.1.2. номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.11.2011 г. не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Попов С. М.
<small>Подпись заместителя начальника отдела</small>	<small>Подпись</small>

ВЕДУЩИЙ СЕРВИСА
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР №2 МФН
 КРАСНОГЛАВЕНСКОГО РАЙОНА
 БОРНИВОНСКАЯ
 ЕВЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 12:32

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017 №	78/001/027/2017-6585		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3001	

4.1.3.	вид:	Водоохранная зона водного объекта, площадью 339 кв.м., Водоохранная зона водного объекта, площадью 339 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:		Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
4.1.4.	вид:	Водоохранная зона водного объекта, площадью 4049 кв.м., Водоохранная зона водного объекта, площадью 4049 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:		Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
4.1.5.	вид:	Охранная зона сетей связи и сооружений связи, площадью 39 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кад.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.11.2011г. не определен
		не определено

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	
основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Попов С. М.
<small>(подпись заместителя начальника отдела)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

ВЕРНУТИ СНИМКАМ
 В ДОКУМЕНТООБОРОТ
 СЕКТОР №2 МФУ
 КРАСНОГО АРТЕСТАТОР-И
 БОРИПОВСКАЯ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 12:32

Земельный участок			
<small>(под объектом недвижимости)</small>			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6585		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3001	

4.1.6	вид:	Охранная зона тепловых сетей, площадью 16 кв.м., Охранная зона тепловых сетей, площадью 16 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кат.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
4.1.7	вид:	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 24290 кв.м. Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, д.13, (юго-западнее д.13 по Кронштадтскому шоссе), кат.№ 78:10211:3001, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для промышленного строительства, общая площадь 24290 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.11.2011
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2011-079
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.11.2011г. не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) от 04.07.2011 №8919, выдавший орган: Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата по городу Санкт-Петербургу"
4.1.8	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78-03/009/2016-082
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 22.07.2014 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646, ОГРН: 1027802714158
	основание государственной регистрации:	Договор последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 от 26.12.2012 серия:78 АА №3693473, 78 АА 3693474, 78 АА 3693475, , удостоверен нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый

	<p>номер 8-1061, дата регистрации 27.12.2012, №78-78-03/016/2012-046; Дополнительное соглашение № 1 от 27.06.2014 серия:78 АА №6694140, 78 АА №6694141, 78 АА №6694142, удостоверен нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер 5-404, дата регистрации 22.07.2014, №78-78-03/009/2014-082; Дополнительное соглашение № 2 от 30.06.2015 к договору последующего залога недвижимого имущества № 102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 серия:78 АА №8955669, 78 АА 8955670, удостоверен нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 30.06.2015, реестровый номер 1-1026, дата регистрации 29.07.2015, №78-78/003-78/084/027/2015-315/1; Дополнительное соглашение № 3 к Договору последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 от 17.12.2015 серия:78 АА №9593137, 78 АА 9593138, удостоверен нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 17.12.2015, реестровый номер 1-1464, дата регистрации 27.01.2016, №78-78/003-78/088/035/2015-470/1; Договор об уступке прав требования(цессии) от 19.04.2016 №Ц1/16</p>
--	---

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Полков С. М.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

ВЕДУЩАЯ СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР № 2 МФД
 КРАСНОГВАРТЕЙСКОГО РАЙОНА
 БОРЖИМОВСКАЯ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 42:32

Земельный участок			
<small>(для объектов недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6585		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3001	

4.1.9.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806 от 13.02.2017 №201820838/7806, выдавший орган: Подлюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Мамедов Саттар Атабей оглы)
4.1.10.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809 от 16.01.2017 №65352600/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
4.1.11.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806 от 13.02.2017 №201822486/7806, выдавший орган: Подлюстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубев Евгений Сергеевич)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА			
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	
		Полов С. М.	
		<small>(подпись, фамилия)</small>	

ВЛАДИМИР СЕРГЕЕВИЧ
 НЕ ДОКУМЕНТОБОРОТУ
 СЕКТОР ЛК МРЭ
 УРАСНОГО АРТЕСТАТОР-НА
 КОПИРОВОСХИ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17. 07. 2017
 48:32

Земельный участок			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6585		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3001	

4.1.12.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806 от 13.02.2017 №201822469/7806, выдавший орган: Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
4.1.13.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822 от 12.05.2017 №32570328/7822, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимиров Антон Владимирович)
4.1.14.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806 от 15.05.2017 №228911958/7806, выдавший орган: Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Попов С. М.	
<small>(один объект недвижимости)</small>		<small>(подпись)</small>	
		<small>Секция, кабинет</small>	

ВЕДУЩИЙ СЕКЦИОНА
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР № 200
КРАСНОГАРЦЕВСКОГО
БОЯКЛОЧСКОГО
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17. 07. 2017
12:32

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ;	Всего разделов: _____
17.07.2017 № 78/001/027/2017-6585		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3001	

4.1.15.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822 от 12.05.2017 №32570340/7822, выданный орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимирова Алтон Владимирович)
4.1.16.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3001-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809 от 15.05.2017 №75403755/7809, выданный орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Полков С. М.	
<small>(подпись заместителя начальника отдела)</small>		<small>(подпись)</small>	

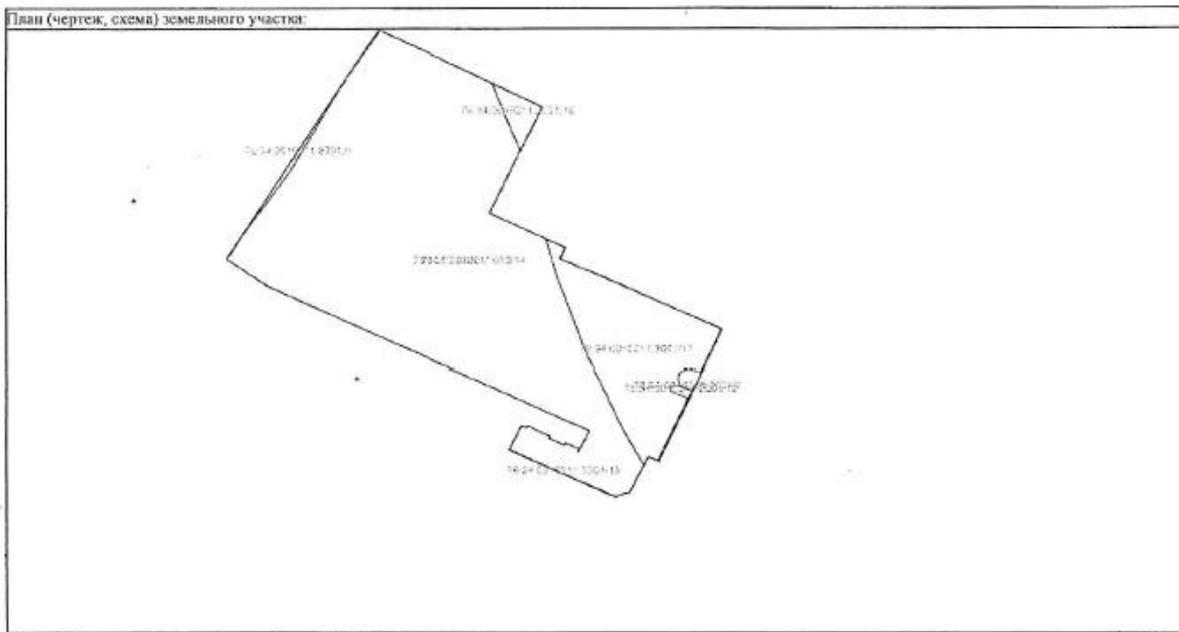
ВЛАДИМИР СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕРВИС ДЖ МОН
 КРАСНОСЛАВЯНСКОГО РАЙОНА
 БОРИСОВСКАЯ
 СЛЕЗА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 12.32

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78:001/027/2017-6585		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3001	



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	(подпись)	Попов С. М.	(подпись, печать)
-------------------------------	-----------	-------------	-------------------

ДЕЛУШНИ СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР № 2 ИОР
 КРАСНОДАРСКИЙ ЦЕНТР ГОР-НА
 БОРДЖОМСКАЯ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 12:32

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.07.2017 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(указаны в выписке)</small>	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
17.07.2017 № 78/001/027/2017-6755	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:34:0010211:3003
Номер кадастрового квартала:	78:34:0010211
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Равно присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:34:10211:3001.39
Адрес:	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера А
Площадь, м²:	19982,3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1978
Кадастровая стоимость, руб.:	255416755,94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:34:0010211:3001
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:34:0010211:3015, 78:34:0010211:3016, 78:34:0010211:3017, 78:34:0010211:3018, 78:34:0010211:3019, 78:34:0010211:3020, 78:34:0010211:3021, 78:34:0010211:3022
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, равное значение"
Особые отметки:	28.10.2013 проведен кадастровый учет изменений здания в части уточнения его местоположения и площади с 19917,8 кв.м. на 19982,3 кв.м. в результате выполненных строительно-монтажных работ. Здание частично расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 78:34:0010211:3001, а также на землях не прошедших кадастровый учет расположенных в кадастровом квартале 78:34:0010211. 16.10.2014 проведен кадастровый учет изменений здания в части уточнения его местоположения на земельном участке. Общая площадь и границы не изменились.
Получатель выписки:	Жогтеновско Олег Владимирович

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(подпись и печать должностного лица)</small>	Листов	Полов С. М. <small>(подпись, фамилия)</small>
--	--------	--

ВЕНУШНИ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФН
КРАСНОГВАРДИЙСКОГО РАЙОНА
БОРНИЦОВСКАЯ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12:32

12/3

Знак		(на объекте недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов (раздела 2)	Всего разделов
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6755		Всего листов выписки
Кадстровый номер:		78:34:0010211:3003	
1. Владелец (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Концерн "Пять Звезд", ИНН: 7806110080, ОГРН: 1027804201908	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственности, № 78-78-03/004/2011-322 от 06.07.2011	
3. Документ-основание:	3.1.	сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		22.07.2016	
номер государственной регистрации:		78-78-03/016/2012-046	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.12.2012 по 20.12.2019	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Звезд "Воена", ИНН: 7805047646, ОГРН: 1027802714158	
4.1.1.	основание государственной регистрации:	<p>Договор последующего залога недвижимого имущества № 102/1/12 от 26.12.2012 серия: 78 АА №3693473, 78 АА 3693474, 78 АА 3693475, удостоверен нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер 8-1061, дата регистрации 27.12.2012, №78-78-03/016/2012-046;</p> <p>Дополнительное соглашение № 1 от 27.06.2014 серия: 78 АА №6694140, 78 АА №6694141, 78 АА №6694142, удостоверен нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер 5-404, дата регистрации 22.07.2014, №78-78-03/009/2014-082;</p> <p>Дополнительное соглашение № 2 от 30.06.2015 к договору последующего залога недвижимого имущества № 102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 серия: 78 АА №8955669, 78 АА 8955670, удостоверен нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 30.06.2015, реестровый номер 1-1026, дата регистрации 29.07.2015, №78-78/003-78/084/027/2015-315/1;</p> <p>Дополнительное соглашение № 3 к Договору последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 от 17.12.2015 серия: 78 АА №9593137, 78 АА 9593138, удостоверен нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 17.12.2015, реестровый номер 1-1464, дата регистрации 27.01.2016, №78-78/003-78/088/035/2015-470/1;</p> <p>Договор об услуге при требовании (ссесии) от 19.04.2016 №Ц/1/6</p>	
4.1.2.	вид:	Аренда, аренда части здания, общей площади 1650, 5 кв. м. зад №78:34:0010211:3003/1 (1 этаж помещение 1-Н, части помещения №№176-191, 2 этаж помещение 1-Н, части помещения 247-250).	
дата государственной регистрации:		23.12.2016	
номер государственной регистрации:		78-78/003-78/084/019/2016-233/2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 23.12.2016 в течение 8 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Аквазон", ИНН: 7814637793, ОГРН: 1167847063845	
основание государственной регистрации:		<p>Договор аренды нежилых помещений от 21.11.2016 №02/12-ДК, дата регистрации 23.12.2016, №78-78/003-78/084/019/2016-233/1;</p> <p>Дополнительное соглашение №1 от 12.12.2016 к договору аренды нежилых помещений от 21.11.2016 №02/12-ДК, дата регистрации 20.02.2017, №78:34:0010211:3003-78/003/2017-5</p>	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Евдок С. М.	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МЭМ
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО-НА
БОРНИЧОЗСКОЙ
ЕВЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
11.32

Заглавие			
Федеральное казначейство			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6755		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3003	

4.1.3	вид:	Аренда, Субаренда части здания, общей площади 1650, 5 кв.м. вл №78:34:0010211:3003/1 (1 этаж помещения 1-Н, части помещения №№176-191, 2 этаж помещения 1-Н, части помещения 247-250).
	дата государственной регистрации:	23.12.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/084/019/2016-234/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 23.12.2016 в течение 7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Либавунка Ритойв Групп", ИНН: 4707031515, ОГРН: 1114707000275
4.1.4	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилых помещений от 09.12.2016 №1-Д, дата регистрации 23.12.2016, №78-78/003-78/084/019/2016-234/1; Дополнительное соглашение №1 от 14.12.2016 к договору субаренды нежилых помещений от 09.12.2016 №1-Д, дата регистрации 20.02.2017, №78:34:0010211:3003-78/003/2017-6
	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
4.1.5	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806 от 13.02.2017 №201820838/7806, выдавший орган: Полтавской ОСП (судебный пристав-исполнитель Мамедов Сагдур Атабий оглы)
	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-2
4.1.5	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809 от 16.01.2017 №65352600/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель Паннов Александр Александрович)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Попов С. М.
(подпись)	(подпись)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФУ
КРАСНОГВАРТЕЙСКОГО-НА
БОРЖИДОВСКОЙ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12:32

Земле			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/021/2017-6755		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3003	

4.1.6.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211-3003-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806 от 13.02.2017 №201822486/7806, выдавший орган: Полновостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
4.1.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211-3003-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806 от 13.02.2017 №201822469/7806, выдавший орган: Полновостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
4.1.8.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211-3003-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822 от 12.05.2017 №32570328/7822, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимирова Антон Владимирович)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Попов С. М.
Оформил, исполняющий обязанности	Исполнитель

КОМПЬЮТЕРНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР ЖУ МФН
 КРАСНОТАРТАРСКОГО-И
 БОРНАЗОВСКОГО
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12:32

Данные			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6755		
Кадастровый номер:	78:34:0010211:3003		

4.1.9.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806 от 15.05.2017 №228911958/7806, выданный орган: Полосстровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)
4.1.10.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822 от 12.05.2017 №32570340/7822, выданный орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимирова Антон Владимирович)
4.1.11.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3003-78/003/2017-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809 от 15.05.2017 №75403755/7809, выданный орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Иванов С. М.
<small>Подпись заместителя начальника отдела</small>	<small>Подпись</small>

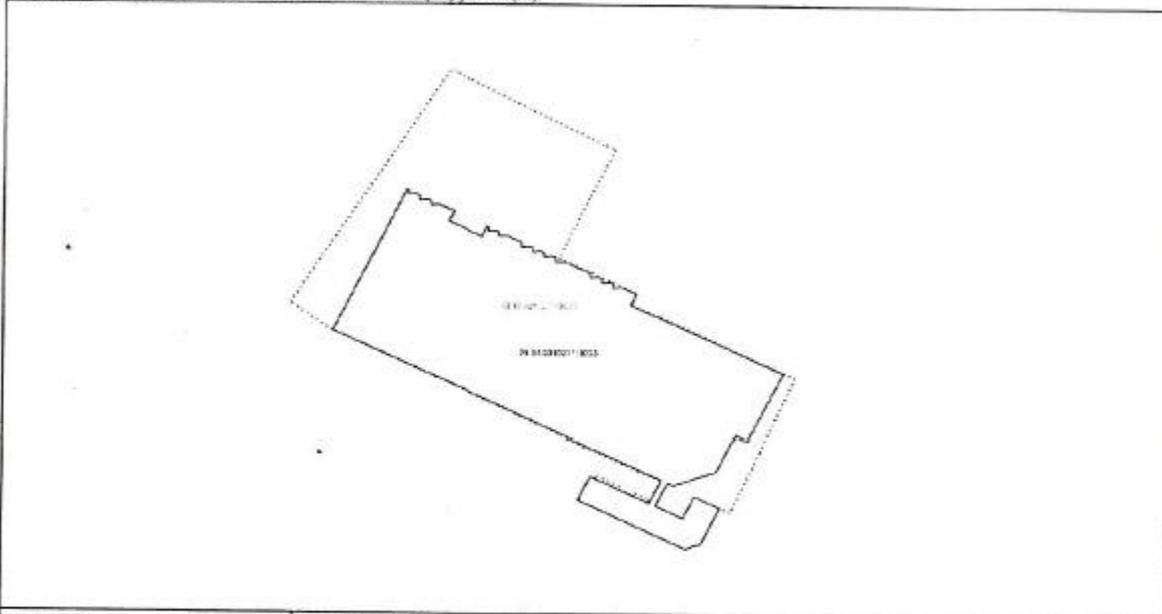
ВЕДУЩИЙ СЕРВИАНТ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР № 2 ФОН
 КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО-НА
 БОРИКОВСКОЙ
 ЕВЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 4232

Данные			
Объект недвижимости			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6755		Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:		78:34:0010211:3003	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Полоня С. М.
(Подпись)	(Подпись)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР № 2 ФФД
 КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА
 БОРНИНОВСКИЙ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА

М.П.



17. 07. 2017
 12:32

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование) орган регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(тип объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1 _____	Всего листов раздела 1: _____
17.07.2017 № 78/001/027/2017-6650	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	78:34:0010211:3007
Номер кадастрового квартала:	78:34:0010211
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:34:10211:1.8
Адрес:	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Б
Площадь, м²:	1151,3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Складской корпус
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1976
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	15284255,85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:34:0010211:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:34:0010211:3007
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записей об объекте недвижимости:	Записи об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	27.08.2015 осуществлен кадастровый учет изменений здания в части уточнения его местоположения и площади с 1161,3 кв.м на 1151,3 кв.м в результате выполненной перепланировки. Акт приемки объекта капитального строительства от 26.06.2015 г. Наружные границы объекта не изменились.
Получатель выписки:	Жовтонович Олег Владимирович

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>полное наименование должности</small>	М.П.	Полов С. М. <small>подпись</small>
---	------	---------------------------------------

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФЦ
КРАСНОУВАРЗЬСКОГО Р-НА
БОРКОВИЧСКАЯ
ЕДЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12:32

423

Здание			
(Объект недвижимости)			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6650	2:	_____
Квартальный номер:		78:34:0010211:3007	

1. Правобладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Концерн "Пять Звезд", ИНН: 7806110080, ОГРН: 1027804201908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-75.001/2013-28 от 07.02.2014
3. Документ-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 22.07.2016
	номер государственной регистрации: 78-78/003-78/07/016/2015-71/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.03.2015 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волга", ИНН: 7805047646, ОГРН: 1027802714158
	основание государственной регистрации: Договор залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Дополнительное соглашение № 1 от 30.06.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Дополнительное соглашение № 2 от 15.07.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Договор об услуге прав требования(цессии) от 19.04.2016 №11/16
4.1.2.	вид: Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации: 16.02.2017
	номер государственной регистрации: 78:34:0010211:3007-78/003/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено
	основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806 от 13.02.2017 №201820838/7806, выданный орган: Полтавский ОСИП (судебный пристав-исполнитель Маишва Ситлар Атабей оглы)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Попова С. М.
(подпись)	(подпись)

ВЕКЗЖИ СПЕЦНАВВСУ
 ПО ДОКУМЕНТОБОРОДУ
 СЕКТОР № 2 МФИ
 КРАСНОЯРСКОГО
 БОРИЛЛОВСКАЯ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 62.32

Задание			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
17.07.2017 № 78/001/017/2017-6650		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3007	

4.1.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809 от 16.01.2017 №65352600/7809, выданный орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СНБ УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
4.1.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806 от 13.02.2017 №201822486/7806, выданный орган: Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
4.1.5.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806 от 13.02.2017 №201822469/7806, выданный орган: Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Подпись	Полов С. М.
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФН
КРАСНОГАРТСКОГОР-И
БОРНИЦОВСКАЯ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12:32

Данные			
(наименование государственного органа)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6650		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3007	

4.1.6.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822 от 12.05.2017 №32570328/7822, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимирова Антон Владимирович)
4.1.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806 от 15.05.2017 №228911958/7806, выдавший орган: Половоцкий ОСП (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)
4.1.8.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822 от 12.05.2017 №32570340/7822, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимирова Антон Владимирович)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	(подпись)	Юнов С. М.
(подпись, фамилия)		

ВХОДУЮЩИЙ СИГНАЛИСТ
 ИД ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР №2 ИОИП
 КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО Р-НА
 ВОЛЖСКОЕ ШОССЕ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 12:32

Здание			
(Объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6650		
Кадстровый номер:		78:34:0010211:3007	

4.1.9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3007-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809 от 15.05.2017 №75403755/7809, выданной орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судьяский пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Попов С. М.
(подпись)	(подпись)	(подпись)

ВЕДУЩИЙ СЛУЖАВЦА
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФУ
КРАСНОГАРТЕЗСКОГОР-НА
БОРНИЧОДСКАЯ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12:32

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации права)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		<small>(наименование объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
17.07.2017 № 78:001027/2017-6674				
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3002		
Номер кадастрового квартала:		78:34:0010211		
Дата присвоения кадастрового номера:		29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер: 78:34:10211:1-10		
Адрес:	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Л			
Площадь, м²:	121,9			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	Здание для хранения цемента			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1975			
Год завершения строительства:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	1280498,90			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:34:0010211:1			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:34:0010211:3014			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	31.08.2015 проведен кадастровый учет изменений здания в части уточнения его местоположения и площади с 134,8 кв.м на 121,9 кв.м. Площадь изменилась за счет реконструкции и частичного демонтажа здания, выполненных по проекту ООО "Комплексо-ТИ". Акт приема объекта капитального строительства от 26.06.2015 г. Здание является объектом вспомогательного использования по отношению к зданию с кадастровым номером 78:34:0010211:3007.			
Получатель выписки:	Жегазово Олег Владимирович			

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	М.П.	Попов С. М.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МОН
КРАСНОГАРЧЭСКОГОР-НА
БОРДИЛОВСКИ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12:32

Земельный участок				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов :	Всего листов выписки :
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6674			
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3002		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Концерн "Пять Звезд", ИНН: 7806110080, ОГРН: 1027804201908
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78-01-163/2002-666.1 от 26.01.2002
3. Документ-основание:	3.1.	сведения не предоставляются
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	22.07.2016
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/070/016/2015-76/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.03.2015 по 20.12.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Завод "Волна", ИНН: 7805047646, ОГРН: 1027802714158
4.1.2.	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Дополнительное соглашение № 1 от 30.05.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Дополнительное соглашение № 2 от 15.07.2015 к договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Дополнительное соглашение № 3 от 17.12.2015 к Договору залога недвижимого имущества от 25.02.2015 №102/11/12; Договор об уступке прав требования(цессии) от 19.04.2016 №ЦП/16
	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.02.2017
	номер государственной регистрации:	78-34:0010211:3002-78/003/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201820838/7806 от 13.02.2017 №201820838/7806, выдавший орган: Полостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Мандов Сатлар Атабей оглы)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Погов С. М.
-------------------------------	-------------

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР ЖЗ МФН
 КРАСНОГАРДСКОГО ГОРОДА
 БОРИСЛОВСКАЯ
 КЛЕВА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 12:30

Зачище			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/0217/2017-6674		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3002	

4.1.3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809 от 16.01.2017 №65352600/7809, выданный орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель: Павлов Александр Александрович)
4.1.4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806 от 13.02.2017 №201822486/7806, выданный орган: Полосновский ОСП (судебный пристав-исполнитель: Голубева Евгения Сергеевна)
4.1.5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806 от 13.02.2017 №201822469/7806, выданный орган: Полосновский ОСП (судебный пристав-исполнитель: Голубева Евгения Сергеевна)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Попов С. М.
-------------------------------	-------------

ОБЛУЖИВАЮЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР № 2 ДФН
КРАСНОУДАРСКИЙ РАЙОН - НА
БОРИНОВСКОЙ
БЛЕВА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
42.12

Земле			
(для объектов недвижимости)			
Лист №	Резида 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
17.07.2017 №	78/001/0217/2017-6674		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3002	

4.1.6.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822 от 12.05.2017 №32570328/7822, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимирова Антон Владимирович)
4.1.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806 от 15.05.2017 №228911958/7806, выдавший орган: Поместровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)
4.1.8.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822 от 12.05.2017 №32570340/7822, выдавший орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимирова Антон Владимирович)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Полов С. М.
(подпись)	(подпись)

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 ИОИП
КРАСНОГО АРЗЕВСКОГО Р-НА
БОРДЯКОВСКАЯ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



37. 07. 2017
12.32

Задание			
(наименование)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6674		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3002	

4.1.9	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3002-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809 от 15.05.2017 №75403755/7809, выданный орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	М.П.	Попов С. М.
(подпись заместителя должности)	(подпись)	(подпись, фамилия)

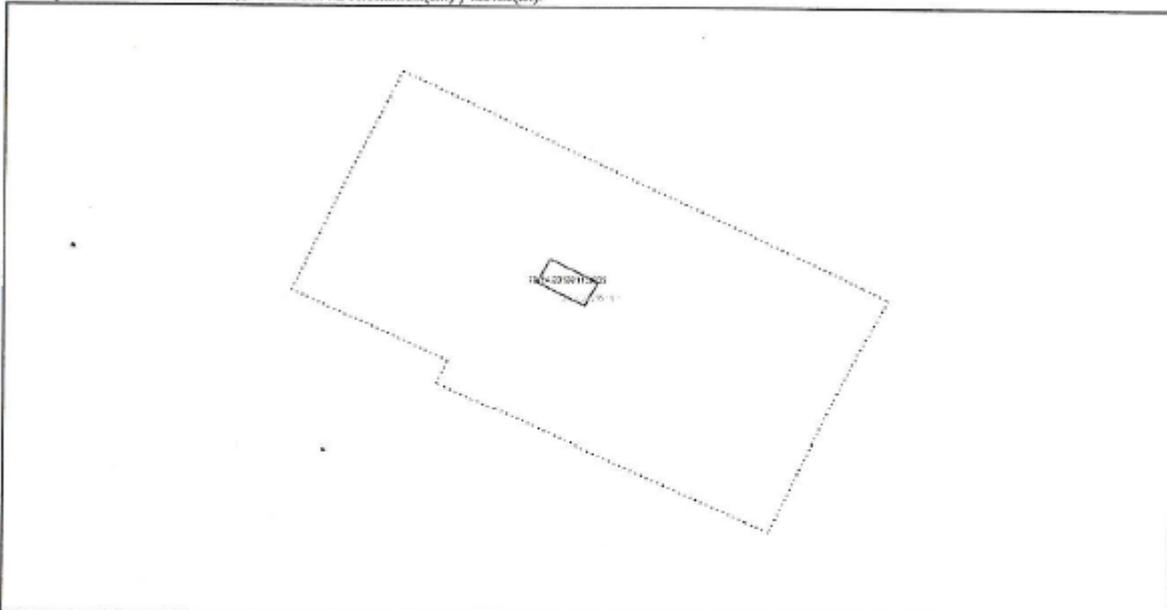
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФА
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО-НА
БОРНИКОВСКОЙ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА /



17. 07. 2017
12:32

Звание			
<small>(для объектов недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6674		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3002	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	М.П.	Попов С. М.
<small>(подпись заместителя начальника отдела)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР №2 МФ
 КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА
 КОРАЙЛОВСКИЙ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 10:32

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Звание		<small>(на объект недвижимости)</small>		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6654			
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3008		
Номер кадастрового квартала:		78:34:0010211		
Дата присвоения кадастрового номера:		29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер: 78:34:10211:3001:37		
Адрес:	Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13			
Площадь, м²:	1450,3			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	Холодильник			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2008			
Год завершения строительства:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	17648425,14			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:34:0010211:3001			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:34:0010211:3028, 78:34:0010211:3029, 78:34:0010211:3030			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Жовтоножка Олег Владимирович			

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	_____ <small>(подпись)</small>	Попов С. М. <small>(фамилия, имя)</small>
---	-----------------------------------	--

ВЕРУЮЩИЙ СЛУЖАВШИИ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 МФУ
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО РАЙОНА
БОРНИЧОВСКАЯ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12:32

Задание			
(наименование документа)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6654		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3008	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Концерн "Пять Звезд", ИНН: 7806110080, ОГРН: 1027804201908
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 78-78-03/004/2011-325 от 06.07.2011
3	Документы-основания:	3.1	сведения не предоставляются
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		
	Ипотека		
	дата государственной регистрации:		
	22.07.2016		
	номер государственной регистрации:		
	78-78-03/016/2012-046		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	с 27.12.2012 по 20.12.2019		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение Запад "Волга", ИНН: 7805047646, ОГРН: 1027802714158			
4.1.1.	основание государственной регистрации:	Договор последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 от 26.12.2012 серия:78 АА №3693473, 78 АА 3693474, 78 АА 3693475, . удостоверял нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер В-1061, дата регистрации 27.12.2012, №78-78-03/016/2012-046; Дополнительное соглашение № 1 от 27.06.2014 серия:78 АА №6694140, 78 АА №6694141, 78 АА №6694142, удостоверял нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 26.12.2012, реестровый номер 5-404, дата регистрации 22.07.2014, №78-78-03/009/2014-082. Дополнительное соглашение № 2 от 30.05.2015 к договору последующего залога недвижимого имущества № 102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 серия:78 АА №8955669, 78 АА 8955670, удостоверял нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 30.06.2015, реестровый номер 1-1026, дата регистрации 29.07.2015, №78-78/003-78/084/027/2015-315/1; Дополнительное соглашение № 3 к Договору последующего залога недвижимого имущества №102/1/12 (ипотека) от 26.12.2012 от 17.12.2015 серия:78 АА №9593137, 78 АА 9593138, удостоверял нотариус Гусева Ольга Александровна, лицензия №416, от 25.12.2001 17.12.2015, реестровый номер 1-1464, дата регистрации 27.01.2016, №78-78/003-78/088/035/2015-470/1; Договор об уступке прав требования(внеси) от 19.04.2016 №Ц1/16	
4.1.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения). Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
дата государственной регистрации:			
16.02.2017			
номер государственной регистрации:			
78:34:0010211:3008-78/003/2017-1			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
не определен			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
не определено			
основание государственной регистрации:			
Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №2018204838/7806 от 13.02.2017 №201820838/7806, выдавший орган: Полесковский ОСП (судебный пристав-исполнитель Мамедов Сагдар Атабей оглы)			

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Полов С. М.
<small>Уполномоченный на подписание</small>	<small>Подпись, печать</small>

ВЫПУСК СИГНАЛЫ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР №2 МФУ
 КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО Р-НА
 БОРИСОВСКИЙ
 ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 12.32

Звание			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
17.07.2017 № 78/001/027/2017-6654			Всего листов выписки:
Кадстровый номер:		78:34:0010211:3008	

4.1.3	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.01.2017 №65352600/7809 от 16.01.2017 №65352600/7809, выдавший орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель Павлов Александр Александрович)
4.1.4	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822486/7806 от 13.02.2017 №201822486/7806, выдавший орган: Полуостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)
4.1.5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	19.02.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 13.02.2017 №201822469/7806 от 13.02.2017 №201822469/7806, выдавший орган: Полуостровский ОСП (судебный пристав-исполнитель Голубева Евгения Сергеевна)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Петов С. М.
-------------------------------	-------------

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
СЕКТОР №2 ДОН
КРАСНОГВАРДЕЙСКОГО-НА
БОРНИЧОВСКОЙ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
1232

Задание			
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов :
17.07.2017 №	78/001/017/2017-6654		Всего листов выписки :
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3008	

4.1.6.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	16.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570328/7822 от 12.05.2017 №32570328/7822, выданный орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимир Антон Владимирович)
4.1.7.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	22.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №228911958/7806 от 15.05.2017 №228911958/7806, выданный орган: Полостровский ОСИ (судебный пристав-исполнитель Шукурова Мария Алексеевна)
4.1.8.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	24.05.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211:3008-78/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 12.05.2017 №32570340/7822 от 12.05.2017 №32570340/7822, выданный орган: МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Владимир Антон Владимирович)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Попов С. М.
(подпись)	(подпись)

НАШЕ ОТДЕЛЕНИЕ
 ПО ДОКУМЕНТООБОРОТУ
 СЕКТОР №2 ВОН
 КРАСНОГАРТЭСКОГО РАЙОНА
 БОРИСЛОВСКАЯ
 ЕВГЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
 12:32

Здание			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
17.07.2017	№ 78/001/027/2017-6654		
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3008	

4.1.9.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	01.06.2017
	номер государственной регистрации:	78:34:0010211.3008-78/003/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен
4.1.9.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.05.2017 №75403755/7809 от 15.05.2017 №75403755/7809, выданный орган: ОСП по Кронштадтскому и Курортному районам г.СПб УФССП России по Санкт-Петербургу (судебный пристав-исполнитель Паппо Александр Александрович)
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Ионов С. М.
-------------------------------	-------------

ВЕЩНОЕ СУПРУЖЕСТВО
ПО ДОКУМЕНТАЛЬНОМУ
СЕКТОР №2 МФУ
КРАСИНОДАРСКОГОР-НА
КОРЕНЧОВСКИЙ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА

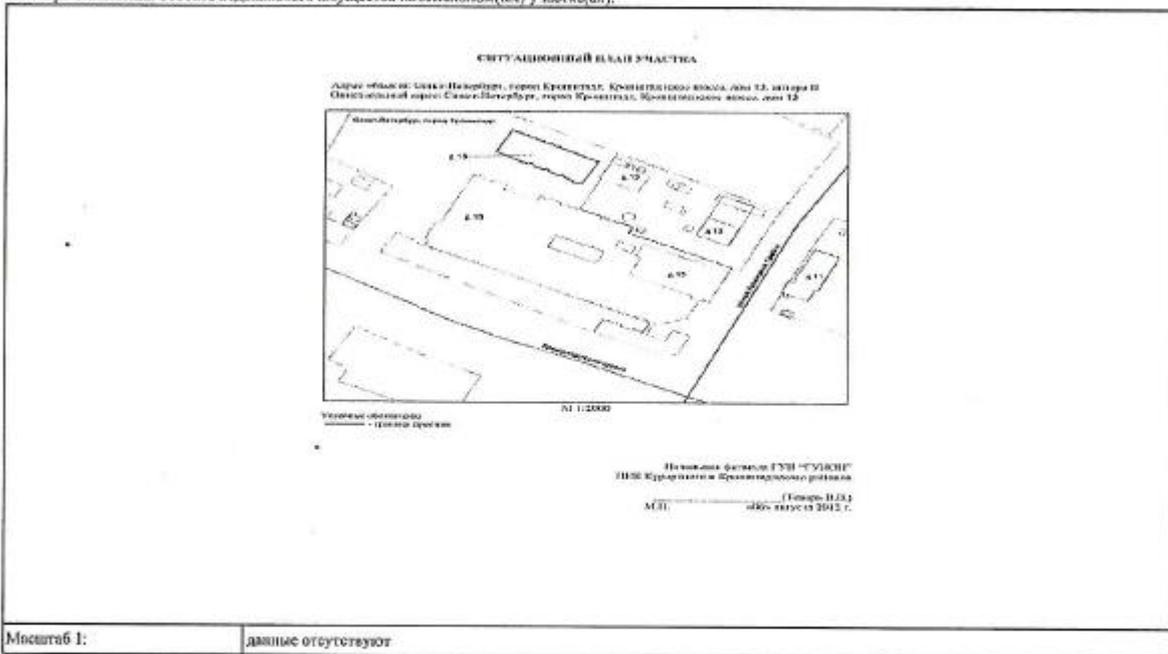


17.07.2017
12:32

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
17.07.2017 № 78/001/027/2017-6654		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:34:0010211:3008	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Инициалы	Попова С. М.	Подпись: Попова
-------------------------------	----------	--------------	-----------------

РЕГИОНАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ПО ДОКУМЕНТАЦИИ
СЕКТОР № 2 МФ
КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ РАЙОН - Н.П.
БОРЖИНОВСКАЯ
ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА



17.07.2017
12.32

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Главный производственный корпус с бытовыми помещениями, административный корпус, пешеходная галерея
район	-
город	Санкт-Петербург, город Кронштадт
улица (пер.)	Кронштадтское шоссе, дом 13, литера А

Квартал № 10211
Инвентарный № 08/01КР-248

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:4000

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт
		15774.2*				
		* в т.ч.кр. 154.4 кв.м.				

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водоприток	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Лифты - шт.		Общая площадь, кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ		тепловое	с централиз. горячим водоснабжением	с газовой котельной	с дровяными котелками	централизованное	личным газом	пассажирские		грузовые
19982.3	-19982.3	-	-	19982.3	-	-	19982.3	-	-	-	-	19982.3	-	2	19982.3

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А

Год постройки: 1978

Число этажей: 4(3-4)

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поврежда в удельн. весу в процентах	Удельн. вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Процент % износа на уд. вес конструк. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	сборный железобетонный ленточный	Мелкие трещины в цоколе	5		5	20	1,00	
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные штукатурка простая	Трещины	19		19	20	3,8	
	б. Перегородки	гипс по металлическому каркасу, кирпичные	Трещины	5		5	20	1,00	
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты						
		междуплановое	сборные железобетонные плиты	Незначительные смещения плит относительно друг друга	9	9	20	1,80	
		каждоэтажное							
4	Крыша	рубероид на мастике по железобетонным плитам	Одиночные мелкие повреждения	6		6	15	0,90	
5	Полы	Линолеумные, паркетные; из керамической плитки	Мелкие повреждения	10		10	5	0,50	
6	Прочие	Оконные	из металлопластика	Волосные трещины в местах сопряжения короба со стенами	11		11	5	0,55
		Дверные	металлопластиковые						
7	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурованной плиткой; штукатурка; окраска	Местные одиночные повреждения	8		8	10	0,80	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	Ослабление сварных швов	12,7		12,7	20	2,54
		Водопровод	от городской центральной сети						
		Канализация	сбор в городскую сеть						
		Горячее водоснабжение	от собственной котельной на газе						
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка						
		Радио	скрытая проводка						
		Телефон	скрытая проводка						
		Вентиляция	естественная						
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электронеты							
		Телевидение							
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы	отделки; лестницы сборные железобетонные	Редкие волосные трещины на ступенях	14,3		14,3	15	2,15	
Итого				100,0		100,0		15,64	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{15,04 \times 100}{100,0} = 15,0\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А1

Год постройки: 1978

Число этажей: 2(1-2)

Группа капитальности: II

Вид внутренней отделки:

простой

Л
П

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Приведенный % износа	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	сборный железобетонный ленточный	Мелкие трещины в цоколе	6		6	20	1,21	
2	а. Стены и их наружная отделка	архитектурные; кирпичные	Трещины	14		14	20	2,8	
	б. Перегородки	газобетон, профнастил стальной с многослойным гладким покрытием	Местные единичные повреждения	19		19	5	6,0	
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты	Незначительные смещения плит относительно друг друга	14		14	2,8	
		междуплотовое	сборные железобетонные плиты						
		подвальное							
4	Крыша	профилированный металл с утеплителем «Рокволл» и рулонным покрытием	Мелкие повреждения	4		4	5	0,21	
5	Полы	из керамической плитки; паркетные; кислотостойкая плитка; бетонные	Отдельные местные выбоины повреждения пантугоа	9		9	10	0,9	
6	Прочие	Освоение	Износ металлопластика						
		Двери	металлические, деревянные	Незначительные повреждения	3		3	15	0,4
7	Внутренняя отделка	облицовка стен газурованной плиткой	Местные единичные повреждения	6		6	5	0,31	
8	Самостоятельные и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	Ослабление сальниковых набоек	19		19	20	3,81
		Подогрев	от городской центральной сети						
		Канализация	оброс в городскую сеть						
		Горячее водоснабжение	от собственной котельной на газе						
		Ванна							
		Электроосвещение	скрытая проводка						
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция	приточно-вытяжная						
		Лифт							
		Сигнализация							
Электронеты									
Телевидение									
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Специальная связь									
9	Прочие работы	пестницы металлические	Мелкие повреждения	6		6	5	0,20	
				Итого	100,0		100,0	13,7	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{13,70 \times 100}{100,0} = 13,7\%$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А2

Год постройки: 2003

Число этажей: 1

Группа капитальности: II

Вид внутренней отделки:

простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, глина и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Повреждения в % к элементу	Удельный вес конструктивных элементов с повреждениями	Износ в %	Процент износа по уд. весу конструктивных элементов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	сборный железобетонный ленточный	Мелкие трещины	6		6	5	0,30	
2	а. Стены и их наружная отделка Изоляционные работы	каркас стальной, панели типа "Сэндвич" с утеплителем утеплитель «Роквоол»	Мелкие единичные повреждения	14		14	5	0,7	
			Местные единичные повреждения	19		19	5	0,95	
3	б. Перегородки	Профили из стальных листов с многослойным покрытием	Мелкие единичные повреждения	14		14	5	0,70	
			чердачное	Профили из профлиста из швеллеров №24 и безок					
			междуетажное						
	надподвальное								
4	Крыша	профилированный лист с утеплителем «Роквоол» и рулонным покрытием	Одноточные мелкие повреждения	4		4	5	0,20	
5	Полы	цементные, подготовка щебеночная; из керамической плитки, наливные	Отдельные мелкие выбоины	9		9	10	0,90	
6	Прочие	из металлопластика	Окonnéе						
			Дверные	металлические	Мелкие дефекты	3	3	5	0,15
7	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурированной плитой	Мелкие волосные трещины	6		6	5	0,30	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	от собственной котельной на газе	Отопление	от собственной котельной на газе	Ослабление сальниковых набоек	19	19	5	0,95
			Водопровод	от городской центральной сети					
			Канализация	сброс в городскую сеть					
			Горячее водоснабжение	от собственной котельной на газе					
			Ванне						
			Электроосвещение	скрытая проводка					
			Радио						
			Телефон						
			Вентиляция	приточно-вытяжная					
			Лифт						
			Сигнализация						
			Электроплиты						
			Телевидение						
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая вышка									
9	Прочие работы	отсутствуют	Мелкие трещины	6		6	5	0,30	
				Итого	100,0	100,0	5	5,45	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{5,45 \times 100}{100,0} = 5,0\%$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А3,А4,А5,А6
Группа капитальности: I

Год постройки: 2008
Вид внутренней отделки:

Число этажей: 2(1-2)

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные вес конструктивных элементов	Поврежда к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Пропорция: % от общей массы	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	свайный с железобетонным ростверком	Мелкие дефекты	5		5	5	0.21	
2	а. Стены и их наружная отделка	колонны железобетонные; панели типа "Сэндвич"	Мелкие дефекты	25		25	5	1.21	
	б. Перегородки	гипсокартон							
3	Перекрытия	чердачное	Металлические фермы	Мелкие дефекты	29	29	5	1.41	
		междуэтажное	оборные железобетонные плиты						
		надподвальное							
4	Крыша	оцинкованный профнастил по металлическим стропилам	Без видимых дефектов	3		3	0		
5	Полы	бетонные	Мелкие дефекты	7		7	5	0.31	
6	Прочие	Окна	из металлопластика	повреждений и деформаций нет	5	5	0		
		Двери	распашные; откатные; подъемные						
7	Внутренняя отделка	облицовка стен газированной плиткой; окраска	Мелкие дефекты	6		6	5	0.31	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	повреждений и деформаций нет	18		18	0	
		Водопровод	от городской центральной сети						
		Канализация	сброс в городскую сеть						
		Горячее водоснабжение	от собственной котельной на газе						
		Ванна							
		Электроосвещение	скрытая проводка						
		Радио	скрытая проводка						
		Телефон	скрытая проводка						
		Вентиляция	приточно-вытяжная						
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электрониты							
		Телевидение							
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы	лестницы сборные железобетонные	Мелкие дефекты	2		2	5	0.11	
Итого				100.0		100.0		3.1	

$$\text{Процент износа, приравненный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{3.70 \times 100}{100.0} = 4.0\%$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А7
Группа капитальности:

Год постройки: 2008
Вид внутренней отделки:

Число этажей: 4(3-4)
Неизвестно

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поврежда к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа на уд. вес конструк. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	свайный с железобетонным ростверком; железобетонные фундаментные балки	Мелкие дефекты	4		4	5	0.20
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные обшивка стен асбестоцементными листами	Мелкие дефекты повреждений и деформаций нет	20		20	5	1
	б. Перегородки	газосиликатные, кирпичные	Мелкие дефекты	6		6	5	0.30
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты	Мелкие дефекты	9	9	5	0.45
		междуподъездное	сборные железобетонные плиты					
		надподвальное						
4	Крыша	рубероид на мастике по железобетонным плитам	повреждений и деформаций нет	6		6	0	
5	Полы	бетонные	Мелкие дефекты	10		10	5	0.50
6	Прочие	Окна	из металлопластика	повреждений и деформаций нет	12		12	0
		Двери	из металлопластика					
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска		7		7	0	
8	Специально-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	повреждений и деформаций нет	14.5		14.5	0
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	оброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	от собственной котельной на газе					
		Вентиляция						
		Лифты	подъемники					
		Электроснабжение	скрытая проводка					
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция	естественная; приточно-вытяжная					
		Сигнализация						
		Электронные						
Телевидение								
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы	крыльцо, лестницы сборные железобетонные	Мелкие дефекты	11.5		11.5	5	0.57
				Итого	100.0		100.0	3.02

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{3.02 \times 100}{100.0} = 3.0\%$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А8

Год постройки: 2008

Число этажей: 2

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

Неизвестно

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельное веса конструктивных элементов	Поправка к удельной весу в процентах	Удельн. вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износа по уд. вес	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	свайный с железобетонным ростверком	Мелкие дефекты	13		13	5	0.65	
2	а. Стены и их наружная отделка б. Перегородки	панели типа "Сэндвич"	Мелкие дефекты	37		37	5	1.85	
3	Перегородки	карданное	металлические фермы	Мелкие дефекты	16		16	5	0.80
		междустеновое	сборные железобетонные плиты						
		надподвальное							
4	Крыша	профнастил по металлическим стропилам	поврежденный и деформаций нет	11		11	0		
5	Полы	бетонные		4		4	0		
6	Двери	Оконные							
		Дверные	из металлопластика	поврежденный и деформаций нет	2		2	0	
7	Внутренняя отделка	окраска	поврежденный и деформаций нет	2		2	0		
8	Системно-технические устройства	Отопление			10		10	0	
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка	поврежденный и деформаций нет					
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция	естественная						
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы			5		5			
			Итого	100.0		100.0		3.31	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9) \times 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{3.30 \times 100}{100.0} = 3.0\%$$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Исходный	Поправки		Исходный	Поправки		Исходный	Поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО:		100	х		100	х		100	х

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Исходный	Поправки		Исходный	Поправки		Исходный	Поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО:		100	х		100	х		100	х

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.								Стоимость сд. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На высоту помещений	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На оборудование, подвал	На этажность	На материал						Удельный вес после поправок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	Основное строение	4	52 а	куб. м	24,90	1,00								1,00	24,9	2690	66732	13	56722
A1	Основное строение	11	9 б	куб. м	17,90	1,00								1,00	17,9	8179	146350	14	125881
A2	Основное строение	11	9 б	куб. м	17,90	1,00								1,00	17,9	7182	128550	5	122110
A3, A4, A5, A6	Основное строение	11	10 д	куб. м	14,20	1,00								1,00	14,2	87393	1249981	4	1191342
A7	Основное строение	4	33 а	куб. м	27,00	1,00								1,00	27	10000	210000	3	261900
A7	Основное строение (примыкающие объемы)	4	53 а	куб. м	27,00	1,00								1,00	27	2908	62316	3	60447
A8	Переходная галерея	3	14 а	куб. м	42,30	1,00								1,00	42,3	146	6176	3	5901
																Всего:	1921113		1824393
Стоимость в ценах 2013 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																299885740	284787747		

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

История	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ обрешетки	Материалы	Измеритель	Стоимость, издержки по таблице	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	1921113	1824393					1921113	1824393
2013	299885740	284787747					299885740	284787747

« 08 » августа 2013 г.

Исполнил Смирнова О.В. (Смирнова О.В.)

« 12 » августа 2013 г.

Проверил Артемьева О.В. (Артемьева О.В.)

« 14 » августа 2013 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадтского районов В.В. Токарь (Токарь В.В.)



XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Филиал Санкт-Петербургского
государственного унитарного предприятия
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Проектно-инвентаризационное бюро Кронштадтского района

**Ведомость помещений
и их площадей**

по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт

Кронштадтское шоссе, дом 13

литера А

2008г.

Филиал ГУП "ТУИОН" ПИБ Кронштадтского района

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помеще-ния	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентом, кв.м	Высота, м	Примечание
I	I-II	90	коридор	171.9		7.88	
		91	коридор	39.6		3.30	
		92	кладовая	17.1		3.30	
		93	кладовая	11.7		3.30	
		94	комната отдыха	22.1		3.30	
		95	комната отдыха	28.1		3.30	
		96	вестибюль	16.6		3.30	
		97	тамбур	5.5		3.30	
		98	лестница	18.5		3.30	
		99	кладовая	20.0		3.30	
		100	гардеробная	466.0		3.30	
		101	кладовая	7.6		3.30	
		102	кладовая	9.2		3.30	
		103	раздевалка	33.4		3.30	
		104	душевая	55.5		3.30	
		105	умывальная	5.2		3.30	
		106	туалет	5.3		3.30	
		107	кладовая	5.1		3.30	
		108	кладовая	6.0		3.30	
		109	кладовая	10.7		3.30	
		110	тамбур	3.1		3.30	
		111	вестибюль	11.6		3.30	
		112	лестница	16.0		3.30	
		113	тамбур	4.4		3.30	
		114	шех	461.1		7.88	
		115	камера хранения	21.9		3.30	
		116	камера хранения	14.5		3.30	
		117	камера хранения	21.9		3.30	
		118	камера хранения	21.9		3.30	
		119	камера хранения	21.9		3.30	
		120	камера хранения	21.9		3.30	
		121	камера хранения	21.9		3.30	
		122	камера хранения	21.9		3.30	
		123	камера хранения	21.9		3.30	
		124	камера хранения	21.9		3.30	
		125	камера хранения	95.6		7.88	
		126	камера хранения	94.2		7.88	
		127	камера хранения	142.0		7.88	
		128	камера хранения	131.4		7.88	
		129	камера хранения	129.7		7.88	
		130	камера хранения	130.6		7.88	
		131	камера хранения	129.6		7.88	
132	шех	137.7		7.88			
133	кладовая	22.4		7.88			
134	умывальная	6.5		3.30			
135	туалет	5.3		3.30			
136	умывальная	6.6		3.30			
137	туалет	17.7		3.30			
138	коридор	3.8		3.30			
139	мастерская	54.3		3.30			
140	теплоцентр	9.5		3.30			
141	коридор	196.1		6.86			
142	коридор	109.9		6.86			

143	цех	1127.5	6.86
144	холодильная камера	26.4	3.66
145	холодильная камера	18.3	3.66
146	кабинет	6.4	2.51
147	служебное помещение	33.4	2.51
148	умывальная	3.8	2.51
149	туалет	2.5	2.51
150	туалет	2.1	2.51
151	холодильная камера	5.6	2.51
152	холодильная камера	5.6	2.51
153	холодильная камера	5.6	2.51
154	холодильная камера	7.0	2.51
155	холодильная камера	5.9	2.51
156	холодильная камера	5.8	2.51
157	холодильная камера	5.7	2.51
158	холодильная камера	5.9	2.51
159	холодильная камера	101.5	2.51
160	электрощитовая	25.3	2.51
161	холодильная камера	179.8	6.86
162	цех	1078.3	6.86
163	холодильная камера	41.6	3.66
164	кабинет	15.1	3.66
165	склад	62.8	6.86
166	мочевая	8.5	6.86
167	мочевая	7.3	6.86
168	склад	53.5	6.86
169	склад	56.1	6.86
170	цех	539.5	6.86
171	цех	117.6	6.86
172	цех	184.6	6.86
173	цех	81.9	6.86
174	кладовая	19.9	6.86
175	цех	391.4	6.86
176	цех	89.7	6.86
177	цех	472.3	6.86
178	кабинет	8.5	6.86
179	холодильная камера	35.9	3.66
180	склад	127.8	3.66
181	цех	286.0	6.86
182	мастерская	8.3	3.66
183	кладовая	22.2	6.86
184	кладовая	23.6	6.86
185	коридор	241.5	6.86
186	кабинет	7.9	3.66
187	коридор	147.9	6.86
188	склад	36.5	2.73
189	умывальная	6.8	2.73
190	туалет	9.7	2.73
191	умывальная	6.7	2.73
192	туалет	9.5	2.73
193	склад	26.4	6.86
194	склад	25.8	6.86
195	склад	53.8	6.86
196	склад	137.9	6.86
197	мочевая	129.8	6.86
198	приемная	7.9	6.86
199	коридор	51.2	6.86
200	склад	94.8	6.86
201	склад	41.6	6.86
202	склад	52.7	6.86
203	склад	39.5	6.86
204	склад	49.2	6.86
205	кладовая	77.0	6.86
206	склад	223.3	6.86
207	склад	53.7	6.86
208	мочевая	60.6	6.86
209	склад	52.1	6.86

	210	коридор	273.5	6.86
	211	склад	63.8	6.86
	212	склад	112.4	6.86
	213	склад	156.1	6.86
	214	кладовая	73.3	6.86
	215	кладовая	72.2	6.86
	216	кладовая	72.9	6.86
	217	кладовая	72.0	6.86
	218	кладовая	72.8	6.86
	219	кладовая	72.6	6.86
	220	кладовая	72.9	6.86
	221	служебное помещение	10.2	6.86
	222	служебное помещение	10.8	6.86
	223	загрузочная	117.7	4.00
	224	загрузочная	303.6	4.00
2	225	лестница	16.0	4.55
	226	холл	20.3	4.55
	227	раздевалка	466.9	4.55
	228	служебное помещение	16.1	4.55
	229	кладовая	5.9	4.55
	230	умывальная	3.3	4.55
	231	коридор	3.4	4.55
	232	туалет	1.5	4.55
	233	туалет	1.5	4.55
	234	кладовая	3.1	4.55
	235	электрощитовая	18.8	4.55
	236	венткамера	16.2	4.55
	237	венткамера	68.4	4.55
	238	раздаточная	33.4	4.55
	239	душевая	55.5	4.55
	240	коридор	30.6	4.55
	241	кладовая	7.6	4.55
	242	кладовая	9.2	4.55
	243	сушильная	21.0	4.55
	244	кабинет	25.0	4.55
	245	венткамера	38.2	4.55
	246	комната отдыха	30.0	4.55
	247	лестница	18.5	4.55
антресоль	248	машинное отделение	89.3	2.95
	249	машинное отделение	225.5	4.05
	250	венткамера	551.0	2.95
	251	электрощитовая	36.5	2.95
	252	венткамера	182.4	2.95
Итого по помещению 1-Н:			13606.0	
Итого по нежилым помещениям:			13606.0	

Технологические помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
1	2-Н	1	ГРЩ	56.6		4.50	
Итого по помещению 2-Н:				56.6			
1	3-Н	1	трансформаторная подстанция	15.2		4.50	
Итого по помещению 3-Н:				15.2			
1	4-Н	1	трансформаторная подстанция	15.2		4.50	
Итого по помещению 4-Н:				15.2			

1	5-Н	1	ГРЩ	56,6	4,50
Итого по помещению 5-Н:				56,6	
1	6-Н	1	трансформаторная подстанция	15,2	4,50
Итого по помещению 6-Н:				15,2	
1	7-Н	1	трансформаторная подстанция	15,2	4,50
Итого по помещению 7-Н:				15,2	
Итого по технологическим помещениям:				174,0	

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 13780.0

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:

 / Смирнова О.В. /

Проверил:

_____/ /

Начальник филиала:

 / Ракитянский А.В. /

* 06 * октября 2008 г.

Всего прошнуровано и
скреплено печатью
5 (пять) листов
Начальник филиала

А.В. Ракитянский

Филиал Санкт-Петербургского
государственного унитарного предприятия
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Проектно-инвентаризационное бюро Кронштадтского района

**Ведомость помещений
и их площадей**

по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт

Кронштадтское шоссе, дом 13

литера А

2008г.

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Кронштадтского района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помеще-ния	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м.	Высота, м	Примечание
1	1-Н	253	тамбур	3.1		3.31	
		254	лестница	9.6		3.31	
		255	коридор	26.3		3.31	
		256	гардеробная	11.3		3.31	
		257	душевая	1.8		3.31	
		258	гардеробная	10.4		3.31	
		259	душевая	1.8		3.31	
		260	кабинет	10.4		3.31	
		261	кладовая	5.6		3.31	
		262	бельевая	9.4		3.31	
		263	кладовая	12.3		3.31	
		264	лифт грузовой	1.1		3.31	
		265	умывальная	2.3		3.31	
		266	туалет	1.5		3.31	
		267	коридор	4.3		3.31	
		268	кладовая	10.5		3.31	
		269	тамбур	6.0		3.31	
		270	лифт грузовой	1.1		3.31	
		271	кладовая	9.2		3.31	
		272	умывальная	4.2		3.31	
		273	загрузочная	34.9		3.31	
		274	тамбур	2.1		3.31	
		275	мощина	6.5		3.31	
		276	коридор	47.9		3.31	
		277	венткамера	18.4		3.31	
		278	электропанельная	3.1		3.31	
		279	изолятор	11.4		3.31	
		280	тамбур	1.7		3.31	
		281	кладовая	5.0		3.31	
		282	умывальная	3.0		3.31	
		283	туалет	1.7		3.31	
		284	процедурная	12.3		3.31	
		285	процедурная	13.6		3.31	
		286	кабинет	12.3		3.31	
		287	кабинет	12.0		3.31	
		288	вестибюль	97.8		3.31	
		289	лестница	13.4		3.31	
		290	электропанельная	12.2		3.31	
		291	комната отдыха	11.7		3.31	
		292	коридор	55.6		3.31	
		293	кабинет	36.5		3.31	
		294	касса	10.8		3.31	
		295	кабинет	37.8		3.31	
		296	коридор	6.0		3.31	
		297	туалет	3.1		3.31	
		298	туалет	3.9		3.31	
		299	вестибюль	38.5		3.31	
		300	лестница	12.6		3.31	
		301	кабинет	36.0		3.31	
		302	кабинет	35.6		3.31	
		303	кабинет	24.5		3.31	
		304	кабинет	17.8		3.31	
		305	кабинет	26.7		3.31	

2		306	лестница	16.5		3.31	
		307	коридор	30.6		3.31	
		308	мочная	7.4		3.31	
		309	туалет	1.9		3.31	
		310	цех	42.3		3.31	
		311	цех	13.4		3.31	
		312	цех	12.9		3.31	
		313	подсобное помещение	12.7		3.31	
		314	мочная	19.0		3.31	
		315	столовая	163.8		3.31	
		316	умывальная	19.3		3.31	
		317	венткамера	16.8		3.31	
		318	коридор	109.2		3.31	
		319	лестница	17.1		3.31	
		320	коридор	8.4		3.31	
		321	туалет	2.2		3.31	
		322	туалет	2.2		3.31	
		323	туалет	2.6		3.31	
		324	кабинет	34.0		3.31	
		325	кабинет	24.9		3.31	
		326	кабинет	12.9		3.31	
		327	кабинет	13.0		3.31	
		328	кабинет	25.4		3.31	
		329	кабинет	25.3		3.31	
		330	кабинет	34.7		3.31	
		331	кабинет	36.3		3.31	
		332	кабинет	38.1		3.31	
		333	кабинет	85.6		3.31	
		334	лестница	16.3		3.31	
		335	коридор	38.6		3.19	
3		336	лестница	16.8		3.30	
		337	коридор	61.5		3.30	
		338	венткамера	13.7		3.30	
		339	умывальная	2.0		3.30	
		340	умывальная	2.0		3.30	
		341	туалет	1.5		3.30	
		342	электрошитовая	6.5		3.30	
		343	кладовая	8.1		3.30	
		344	лаборатория	36.5		3.30	
		345	мочная	9.3		3.30	
		346	весовая	8.9		3.30	
		347	кладовая	8.0		3.30	
		348	кабинет	16.9		3.30	
		349	венткамера	16.2		3.30	
		350	комната отдыха	14.2		3.30	
		351	душевая	2.1		3.30	
		352	лаборатория	13.9		3.30	
		353	кладовая	12.2		3.30	
		354	лаборатория	12.6		3.30	
		355	мочная	12.6		3.30	
		356	лаборатория	19.3		3.30	
		357	коридор	2.5		3.30	
		358	бокс	3.1		3.30	
		359	лаборатория	12.9		3.30	
		360	лаборатория	12.3		3.30	
		361	кладовая	12.0		3.30	
		362	кабинет	11.7		3.30	
		363	коридор	107.6		3.30	
		364	лестница	17.1		3.30	
		365	коридор	8.4		3.30	
		366	умывальная	2.2		3.30	
		367	туалет	2.2		3.30	
		368	туалет	2.6		3.30	
		369	кабинет	18.2		3.30	
		370	комната отдыха	14.1		3.30	
		371	кабинет	35.6		3.30	
		372	кабинет	13.0		3.30	

	373	кабинет	24,3	3,30
	374	кабинет	38,4	3,30
	375	кабинет	25,3	3,30
	376	кабинет	37,1	3,30
	377	кабинет	17,7	3,30
	378	кабинет	17,7	3,30
	379	кабинет	38,6	3,30
	380	архив	14,8	3,30
	381	кабинет	33,8	3,30
	382	лестница	16,3	3,30
4	383	лестница	17,1	3,00
	384	холл	176,8	3,00
	385	коридор	6,0	3,00
	386	туалет	2,5	3,00
	387	туалет	2,6	3,00
	388	венткамера	23,1	3,00
	389	зал выставочный	25,1	3,00
	390	зал актовый	76,8	3,00
	391	лестница	16,3	3,00
	392	зал выставочный	44,5	3,00
	393	кабинет	26,1	3,00
	394	комната отдыха	17,8	3,00
	395	кабинет	35,6	3,00
	396	комната отдыха	18,2	3,00
Итого по помещению I-Н:			3014,8	
Итого по нежилым помещениям:			3014,8	

Технологические помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м.	Высота, м	Примечание
I	8-Н	I	теплоцентр	13,3		3,31	
Итого по помещению 8-Н:				13,3			
Итого по технологическим помещениям:				13,3			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 3028.1

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:  Смирнова О.В. /

Начальник филиала:  Ракицкий А.В. /

* 29 * декабря 2008 г.

Всего прошнуровано и
скреплено печатью
4 (четыре) листов
Начальник филиала

[Подпись]
А.В. Ракитянский



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

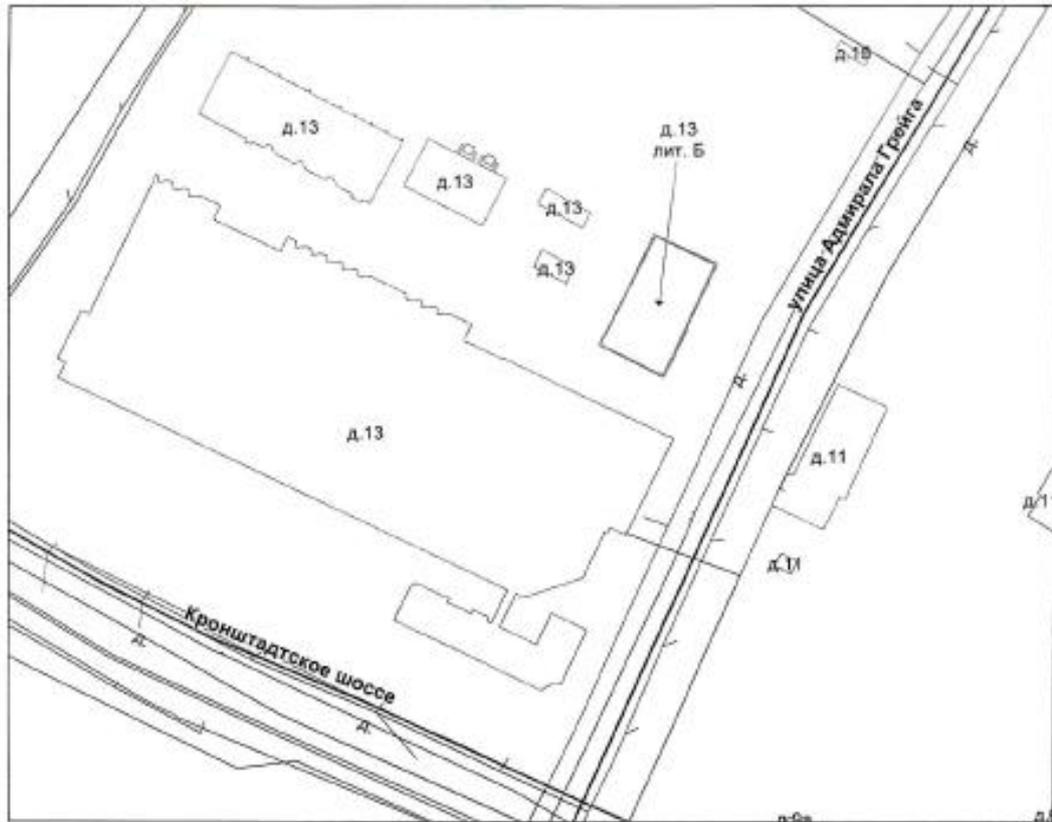
Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Северо-Западное

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Складской корпус
район	Кронштадтский
город	Санкт-Петербург, город Кронштадт
улица (пер.)	Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Б

Квартал № 10211
Инвентарный № 08/01КР-248

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:2000

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт
	литера Б	1046				

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электрообеспечение	Лифты - шт.		Общая площадь, кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	вечное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовой колонками	с пропановыми колонками	централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые		
·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	·	1156.5

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Б2

Год постройки: 2008

Число этажей: 1

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поврека в укладке воу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поврежд.	Износ в %	Процент %	
									5
1	Фундаменты	столбчатый железобетонный под опоры и колонны	Мелкие дефекты	7		7	10	0.7	
2	а. Стены и их наружная отделка	колонны железобетонные; панели типа "Сэндвич" окраска стен фасада	Мелкие дефекты Местные единичные повреждения окрасочного слоя	24 2		24 2	10 5	2.4 0.1	
		б. Перегородки	кирпичные				0		
3	Перегородки	чердачное	по металлическим балкам		17		17	5	0.8
		междуплановое							
		надплановое							
4	Крыша	профнастил по металлическим стропилам	Расстройство крепления отдельных листов к обрешетке	14		14	5	0.7	
5	Полы	бетонные	Мелкие дефекты	8		8	15	1.2	
6	Прочие	Окonnéе	из металлопластика	Мелкие дефекты	2		2	5	0.3
		Дверные	металлические	Возможные поверхностные трещины				0	
7	Внутренняя отделка	окраска	поврежденный и деформаций нет				0		
8	Связанные/технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	Ослабление сварных швов набоек и уплотнительных прокладок	11		11	5	0.5
		Водопровод	от городской центральной сети					0	
		Канализация	сброс в городскую сеть					0	
		Горячее водоснабжение							
		Ванна							
		Электроосвещение	скрытая проводка					0	
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция	естественная					0	
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электролифты							
		Телевидение							
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смартовая яма									
9	Прочие работы	отметки	поврежденный и деформаций нет	15		15	0		
Итого				100.0		100.0		6.6	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{6.60 \times 100}{100.0} = 7.0\%$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: _____
Группа капитальности: _____

Год постройки: _____
Вид внутренней отделки: _____

Число этажей: _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Порошок в уклад. массу и процент	Удельный вес конструкций с порожками	Износ в %	Процент износа по уд. весу конструкт. з-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междутяговое						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Прочие	Сквозные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроника						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9) \times 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\quad \times 100}{100} = \quad \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			
		Исходный	Поправки	Удельный вес с поправками		Исходный	Поправки	Удельный вес с поправками		Исходный	Поправки	Удельный вес с поправками	
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
ИТОГО:			100	x				100	x			100	x

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			
		Исходный	Поправки	Удельный вес с поправками		Исходный	Поправки	Удельный вес с поправками		Исходный	Поправки	Удельный вес с поправками	
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
ИТОГО:			100	x				100	x			100	x

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ строения	№ таблица	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость со поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% к исх.	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещений	На среднюю площадь	На фактический объем	На откл. от группы жил.	На изоборудов. годвал	На этажность	На материал	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
B1	Основное строение	36	27 а	куб. м	17,00	1,00								1,00	17	4001	69117	13	9912
B2	Основное строение	36	27 а	куб. м	17,00	1,00								1,00	17	3815	64855	7	6031
																Всего:	132872		13946
Стоимость в ценах 2014 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																19658412		176785	

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

п/п	Назначение ограждения и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Классификация	Измерения	Стоимость по смете по таблице	Восстановительная стоимость, руб.	Проектная стоимость, руб.	Действительная стоимость, руб.
			длина (м)	высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	132872	119490					132872	119490
2014	19658412	17678545					19658412	17678545

« 25 » августа 2014 г.

Исполнил  (Калистратов А.Н.)

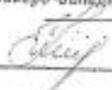
Проверил  (Белогурова Т.И.)

« 25 » августа 2014 г.

« 25 » августа 2014 г.



Главный инспектор федерального ГУВД «ФСО»
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральное бюро технической инвентаризации «ТУИОН» ПИБ Северо-Западное
Федеральное бюро технической инвентаризации «ТУИОН» ПИБ Северо-Западное
(М.Д. Ботева)

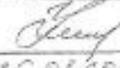
 И.В. Уханова

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



Всего пронумеровано и
применено 6 листов
Начальник филиала
ГУП «УИОН»
ПИБ Северо-Западное
Главный кассир филиала ГУП «УИОН»
ПИБ Северо-Западное **Ботеев М.Д.**


И.В. Уланова
25.01.2014

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Северо-Западное
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Б

Нежилые помещения

Этаж	№ помеще-ния	№ части помеще-ния	Наименование частей помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание		
1	1-Н	1	склад	240.9		7.88			
		2	электроштанга	20.2		2.91			
		3	умывальная	2.7		4.28			
		4	туалет	2.0		4.28			
		5	склад	134.0		4.28			
		6	умывальная	2.6		4.28			
		7	туалет	2.4		4.28			
		8	кладовая	9.0		4.28			
		9	склад	289.0		6.33			
		10	склад	277.3		6.33			
		антре-соль		11	коридор	5.1		4.20	
		антре-соль		12	кабинет	15.8		4.20	
		антре-соль		13	кабинет	22.9		3.60	
		антре-соль		14	кабинет	12.0		3.60	
		антре-соль		15	коридор	16.2		3.60	
		антре-соль		16	кабинет	19.2		3.60	
		антре-соль		17	кабинет	19.0		3.60	
		антре-соль		18	кабинет	19.3		3.60	
		антре-соль		19	кабинет	18.2		3.60	
		антре-соль		20	мастерская	23.5		4.37	
		антре-соль		21	лестница	5.2		2.60	
Итого по помещению 1-Н:				1156.5					
Итого по нежилым помещениям :				1156.5					

Итого по строению:

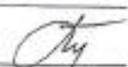
Общая площадь, кв. м: 1156.5

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:  Калистратов А.Н. /

Проверил:  Белогурова Т.И. /

Начальник филиала ГУИ
"ГУИОН" ПИБ Северо-
Западное  Главный инженер филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Северо-Западное М.Д. Ботева /

 И.В. Ужанова

« 25 » августа 2014 г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

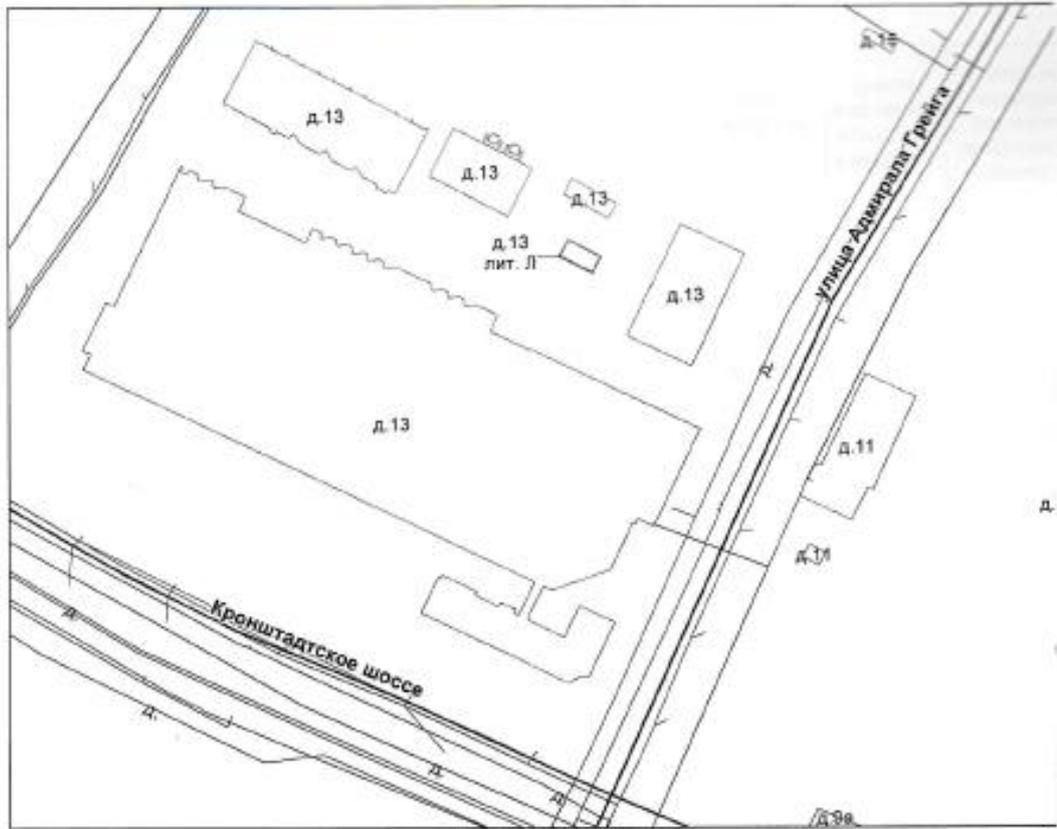
Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Северо-Западное

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Здание для хранения цемента
район	Кронштадтский
город	Санкт-Петербург, город Кронштадт
улица (пер.)	Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Л

Квартал № *10211*
Инвентарный № *08/01КР-248*

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:2000

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт
		82,3				

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванна			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь, кв.м
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с ваннами, горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилаком газом		пассажирские	грузовые	
105.2	105.2	-	-	105.2	-	-	105.2	-	-	-	-	-	105.2	-	-	121.9

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Л

Год постройки: 1975

Число этажей: 2

Группа капитальности: 1

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Возраст в годах, в процентах	Удельный вес конструктивных элементов, с поправкой	Износ в %	Примерное % износа на уд. вес конструктивных элементов					
1	2	3	4	5	6	7	8	9					
1	Фундаменты	бетонный ленточный	Отдельные глубокие трещины шириной до 1 см	15		15	25	3.75					
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные окраска масляной краской	Массовые выщелачивания с отпадением штукатурки	38 0		38 0	35 0	13.3 0					
	б. Перегородки	кирпичные					0						
3	Перекрытия	чердачное	Смещение плит перекрытия относительно друг друга	13		13	30	3.90					
		междуплечное							оборные железобетонные плиты			0	
		надподвальное											
4	Крыша	рубероид на мастике по железобетонным плитам	Повреждения верхнего слоя местами	6		6	35	2.10					
5	Полы	бетонные	Стертости в лодочных частях	8		8	35	2.80					
6	Прочие	Окonnéе	двойные створные				0						
		Дверные	металлические; деревянные	Половина осели или имеют неплотный притвор	7		7	35	2.45				
7	Внутренняя отделка	штукатурка; окраска	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя	3		3	35	1.05					
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной на газе	Капельные течи в местах нарезки арматуры	2		2	35	0.70				
		Водопровод	от городской центральной сети					0					
		Канализация	оборот в городскую сеть					0					
		Горячее водоснабжение	централизованное					0					
		Ванны											
		Электроосвещение	скрытая проводка					0					
		Радио											
		Телефон											
		Вентиляция	естественная					0					
		Лифт											
		Сигнализация											
		Электроплечи											
		Телевидение											
		Газоснабжение											
Мусоропровод													
Смотровая яма													
9	Прочие работы	отметки, лестницы металлические	Мелкие повреждения	8		8	15	1.20					
Итого				100.0		100.0		31.25					

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{31.25 \times 100}{100.0} = 31.0\%$$

VII. 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)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Процент, %
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуетажное						
		надподвальное						
4	Крыши							
5	Полы							
6	Проемы	Окonnéе						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электронеты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{ } \times 100}{100} = \text{ } \%$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

Износ в %	Промислен. %	№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка в удельный вес в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	Промислен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
		1	Фундаменты							
		2	а. Стены и их наружная отделка							
			б. Перегородки							
		3	чердачное							
			междуэтажное							
			надподвальное							
		4	Крыши							
		5	Полы							
		6	Оконные							
			Дверные							
		7	Внутренняя отделка							
		8	Отопление							
			Водопровод							
			Канализация							
			Горячее водоснабжение							
			Ванны							
			Электроосвещение							
			Радио							
			Телефон							
			Вентиляция							
			Лифт							
			Сигнализация							
			Электроплиты							
			Телевидение							
			Газоснабжение							
		Мусоропровод								
		Смешанная вода								
		9	Прочие работы							
						Итого	100		100	

9

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\quad \times 100}{100} = \quad \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Исходный	Поправки		Исходный	Поправки		Исходный	Поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО:		100	х		100	х		100	х

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице		Литера	Удельный вес по таблице	
		Исходный	Поправки		Исходный	Поправки		Исходный	Поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО:		100	х		100	х		100	х

X. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.										Стоимость вл. констр. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На процентные объемы	На откл. от группы кат.	На оборудование, поставл.	На этажность	На материал	Удельный вес после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
2	Основное строение	1	22.6	куб. м	18.06	1.00								1.00	18	705	12690	71	8716	
																Всего:	12690		8716	
Стоимость в ценах 2014 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																	1877485		129541	

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Инвентарный номер	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	Ж. сберзнак	Железобетон	Измержитель	Степень измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб.	Проект плюса	Действительная стоимость, руб.
			длина (м)	высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость						
1969	12690	8756					12690	8756
2014	1877485	1295450					1877485	1295450

« 25 » августа 2014 г.

« 25 » 08

« 25 » 08

2014 г.

2014 г.



Исполнил (Калистратов А.Н.)

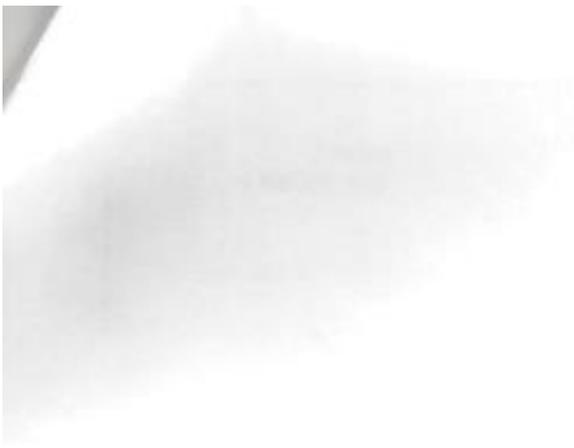
Проверил (Белогурова Т.И.)

Начальник филиала ГУИП ГУИОН ГУИП Северо-Западное

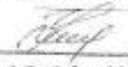
И.В. Ужанова

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



4
Всего пронумеровано и
проштауровано 6 листов
Начальник филиала
ГУП «ГУИОН»
ПИБ Северо-Западное
Главный инженер филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Северо-Западное **Ботсва М.Д.**


И.В. Ужанова
25.05.2014

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Северо-Западное
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Кронштадтское шоссе, дом 13, литера Л

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	мастерская	37,2		3,95	
		2	мастерская	25,8		3,95	
		3	мастерская	40,4		3,63	
		4	совмещенный санузел	1,8		3,63	
Итого по помещению 1-Н:				105,2			
2	2-Н	1	комната охраны	11,2		3,63	
		2	совмещенный санузел	5,5		3,63	
		Итого по помещению 2-Н:				16,7	
Итого по нежилым помещениям :				121,9			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 121,9

Кроме того:

площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0,0

необорудованная площадь, кв. м: 0,0

Исполнял:  Калистратов А.Н. /

Проверил:  / Белогурова Т.И. /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Северо-Западное / М.Д. Ботева /

И.В. Устинова /



* 25 * августа 2014 г.

Приложение №2: Рыночная информация

Объекты-аналоги (сравнительный подход)

https://www.emls.ru/fullinfo/5/711755.html

Купить Склад, Приморский...

Яндекс

Терминал Агента (online)
 Продажа квартир
 Продажа комнат
 Аренда квартир и комнат
 Аренда коттеджей и дач
 Квартиры в новостройках
 Дома и Участки
 Коттеджные поселки
 Коммерческая продажа
 Коммерческая аренда
 Бизнес-центры
 Торговые комплексы
 Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
 Цены на недвижимость
 Юридическая консультация
 Оценка квартиры
 Фотогалереи
 Как добавить объект
 Курсы для риэлторов
 Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

АГЕНТ ДНЯ
 Пименова Ольга

Продажа Склад, Приморский район, метро Старая Деревня, Шуваловский проспект 32

Описание Фото Карта

EMLS ID: 711755
 Даты: введена 06.03.2017, изменена 16.11.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Шуваловский пр., 32
 Метро: Старая Деревня 5010 м.

Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Склад
Возм.назначение: Офис

Цена: пр. – 260 000 тыс.руб.
 Цена за 1 кв.м.: 25.3 тыс.руб.
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 10275 кв.м.
Земля: –
Вход: Через проходную
Этаж:
Сост.помещения:
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
ЖД пути: нет

Примечание
 Продается складской терминал Шуваловский 32. Адрес: СПб, Приморский район, Шуваловский пр-т, д. 32, корп. 2, промышленная зона Коломны. Выход с Парашютной или Ново-Никитской улицы. До КАД по Парашютной 10 мин. Общая площадь 10 275 кв м, в т.ч. складское здание 8959 кв м, 5-ти этажное офисное здание 1317 кв м. Состояние объекта отличное. Высота помещений в складе: 5 м (в двухэтажной части) и 14 м (в одноэтажной части). Есть крытая погрузочная галерея площадью около 3000 кв м. Терминал полностью обеспечен инженерными ресурсами. Подведенная мощность 130 кВт. В настоящее время полностью заполнен арендаторами, есть потенциал по увеличению доходности. Земельный участок 16 155 кв м. Стоимость 260 000 000 руб

Юлия Лазаровская профессионал
 +7 911 257-18-...
 Pride Estate

Планы зданий
 ID 711755

Жилой комплекс «Европа Сити»
 Квартира бизнес-класса 5.9 млн руб. на Петроградке. Ключи сразу! +7 (812) 213-23-75

Приморский пр. S=245 кв.м. 45000 тыс.руб.
 Все «объекты дня»

5 декабря 2017 г. вторник

https://www.emls.ru/cabinet/

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/711755.html>

https://www.emls.ru/fullinfo/5/706259.html#photos3

Купить Производство...

Яндекс

Терминал Агента (online)
 Продажа квартир
 Продажа комнат
 Аренда квартир и комнат
 Аренда коттеджей и дач
 Квартиры в новостройках
 Дома и Участки
 Коттеджные поселки
 Коммерческая продажа
 Коммерческая аренда
 Бизнес-центры
 Торговые комплексы
 Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
 Цены на недвижимость
 Юридическая консультация
 Оценка квартиры
 Фотогалереи
 Как добавить объект
 Курсы для риэлторов
 Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

АГЕНТ ДНЯ

Продажа Производство, Невский район, метро Ладжская, улица Ванеева 10

Описание Фото Карта

EMLS ID: 706259
 Даты: введена 31.01.2017, изменена 12.12.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Невский Ванеева ул., 10
 Метро: Ладжская (пеш 10м) 780 м.

Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Производство
Возм.назначение: Офис, Склад, Автобизнес

Цена: пр. – 175 000 тыс.руб.
 Цена за 1 кв.м.: 30.17 тыс.руб.
Наличие арендатора: есть
Общая площадь: 5800 кв.м.
Земля: 1.15 Га
Юридический статус: Собственность
Вход: Несколько вкл. отд.
Этаж:
Сост.помещения: треб. выбор ремонт
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
ЖД пути: есть

Примечание
 Цех - 4 400,7 м.кв.
 Административно-Бытовой комплекс - 1 313,9 м.кв.
 Земля - 11 500 м.кв. (4 509 м.кв. - собственность)
 Эл. мощность - 400 кВт
 Своя ЖД ветка.
 Действующие договоры с арендаторами.

Надежда Слитюк профессионал
 +7 812 612-03-...
 БрокерЪ Недвижимость

ИД 706259

Жилой комплекс «Новая Охта»
 Квартира с евроотделкой 2.3 млн руб. Красногвардейский район. м. Гражданский проспект +7 (812) 602-90-60

12 декабря 2017 г. вторник

https://www.emls.ru/rekenemls/1/6342615.html

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/706259.html#photos3>

https://www.emls.ru/fullinfo/5/618378.html

Яндекс

Коммерческая продажа
Коммерческая аренда
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценки квартиры
Фотоотчеты
Кли-рейтинг объект
Курсы для риэлторов
Ипотечка

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Тов. 37 кв/м Вилла в Петродворце 6200тр
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ

Пруткова Татьяна Борисовна
Все участии системы КРИО-Бонус

Даты: введена 02.07.2015, изменена 11.12.2017
Адрес: Ленинградская обл., Тосненский р-н Федоровское дер., Шосейная ул., 17
Станция: Тосно < 23800 м.

Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад, Автобизнес

Цена: пр. – 260 000 тыс.руб.
Цена за 1 кв.м.: 40 39 тыс.руб.
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 6436 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Вход: Через проходную
Этаж: –
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание
Местоположение: Лен. Обл. Тосненский р-н, д. Федоровское до КАД 20 км.
Тип объекта: Административно-производственный комплекс.
Общая площадь: строений комплекс 6 436,18 м2.
ЗУ: 4 Га собственность, промышленного назначения ТП-4.
Комплекс состоит из четырех корпусов:
Корпус 1. Административно-производственный. Площадь 5 157,15 м2, этажность 1-2.
- офисные здания 2 этажа, площадь 1 200 м 2 (возможно устройство торговых залов)
- производственные помещения: 1) площадь 1 376,56 м 2. Имеется 4 (с ямами длиной 21 м) 1 сварочный бокс, 3 бокса для кузовного ремонта (подготовлена площадка для покрасочной камеры); смонтированы 2 подвальных пути для установки кран-балок до 5 т. Быстро потолочные 6м (возможно использование под складские или производственные нужды)
2) площадь 1 451,31 м2. 5 боксов длиной 48 м. (с ямами), сквозной проезд, смонтированы 2 подвальных пути для установки кран-балок до 5 т., высота потолков 6м.
- складские помещения: 1) площадь 337,6 м 2, высотой 8 м. 2) площадь 236 м2, высотой 4,8 м. (над складом 2 расположены хозяйственно - бытовые помещения)
Корпус 2. Административное здание (возможно использование под гостиницу). 3 этажа. Площадь 426,84 м2.
Корпус 3. Мойка. 1-2 этажа. Площадь 547,46 м2. Два поста для мойки транспорта (площадь 323,28 м 2) высота потолков 6м.

1000 складов

1000 складов

ТРоицкий дом
ОБЪЕКТЫ СО СНИЖЕННОЙ ЦЕНОЙ
КУПИ И ЖИВИ

САЛУТ!
АПАРТАМЕНТЫ С ОТДЕЛКОЙ

18 млн руб

Продается 5 кв. в Невский р-не
Все «объекты дня»

Вход в «Личный кабинет» | корзина | сохраненные загл | 12 декабря 2017 г. вторник | 19:43

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/618378.html>

https://www.emls.ru/fullinfo/5/708187.html

Яндекс

Коммерческая продажа
Коммерческая аренда
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценки квартиры
Фотоотчеты
Кли-рейтинг объект
Курсы для риэлторов
Ипотечка

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Приморский пр. S-245 кв.м. - 45000 тыс.руб.
Все «объекты дня»

АГЕНТ ДНЯ

Борисова Ирина Владимировна
Все участии системы КРИО-Бонус
Курсы для риэлторов ВЕРХ

ИНФОРМЕРЫ

Имен. акционерное общество «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ-1»

Даты: введена 10.02.2017, изменена 30.10.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.щ. Адмиралтейский Обводного кан. наб.
Метро: Балтийская < 370 м.

Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Склад

Цена: пр. – 550 000 тыс.руб.
Цена за 1 кв.м.: 27,5 тыс.руб.
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 20000 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Вход: Через проходную
Этаж: 4
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии:
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание
Адмиралтейский район, ст.м Балтийская, наб Обводного канала. Площадь 20000 кв.м.
Здание расположено в Адмиралтейском районе г Санкт-Петербурга в четырехстах метрах от м. Балтийская.
назначение: офисно-торгово-складской комплекс
площадь: 19 924 кв.м., этажность: 1-2-3-4, год постройки: 2007.
Площадь складских помещений 14 036 кв.м., офисных помещений 4 888 кв.м.
земельный участок: 20 602 кв.м., принадлежит на праве собственности,
назначение: земля: земли поселений, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов;
ограничения (обременения) права: зона магистральных сетей электроснабжения 110кв в м и 605 кв.м. охранная зона газораспределительной сети 532 кв.м., охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений 141 кв.м.
Все помещений полностью оборудованы инженерными системами и коммуникациями для использования по целевому назначению, погружно-разгрузочные доки оборудованы докшестами и доквертерами, оборудованы две холодильные камеры, имеется грузовой лифт, грузовой подъемник. Все помещения оснащены приточно-вытяжной вентиляцией, охранно-пожарной сигнализацией.
Инженерное обеспечение:
Электроснабжение 650 (шестьсот пятьдесят) кВт на условиях собственности, возможно увеличение.
Теплоснабжение: выработка тепловой энергии собственной газовой котельной.
Водоснабжение централизованное от городской сети.
Водоотведение централизованное в городскую сеть.
Телекоммуникации: городские линии, волоконно-оптические линии

1000 складов

1000 складов

ТРоицкий дом
ОБЪЕКТЫ СО СНИЖЕННОЙ ЦЕНОЙ
КУПИ И ЖИВИ

САЛУТ!
АПАРТАМЕНТЫ С ОТДЕЛКОЙ

18 млн руб

Продается шикарная 1-комнатная квартира
Все «объекты дня»

ЖИЛОЙ ДОМ VERONA
Элитные квартиры на Крестовском Доме на 80 квартир. Ключи в 2018. +7 (812) 213-23-76

Вход в «Личный кабинет» | корзина | сохраненные загл | 6 декабря 2017 г. среда | 21:51

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/708187.html>

https://www.emls.ru/fullinfo/5/711757.html#photos2

Коммерческая аренда
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотокаatalogи
Как добавить объект
Курсы для риелторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

АГЕНТ ДНЯ
Зарабанова Татьяна
ВЕРХ

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Фрунзенский
Волковские реи наб., 17
Метро: Волковская 1270 м.

Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Производство
Возм.назначение: Офис, Склад

Цена: пр. – 500 000 тыс. руб.
Цена за 1 кв.м.: 17,86 тыс. руб.

Наличие арендатора: есть
Общая площадь: 27988 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: –
Вход: Несколько вл. отд.
Этаж: –
Этажи: 3

Состав помещений:
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
ЖД пути: нет

Примечание
Продается имуществовый комплекс: Волковская-Нефтяная. Адрес: наб. Волковки, д. 17 лит. А - Нефтяная дорога, д. 3. Характеристики комплекса: Производственно-складской корпус - 10 672 кв.м. на земельном участке 12 194 кв.м. Офисное 3-х-этажное здание 1 796 кв.м. на земельном участке 15 794 кв.м. Общая площадь двух участков 27 988 кв.м., общая площадь здания 12 469 кв.м. Выделенная мощность на два участка 850 кВт. На участке Волковка 17 находится офисное 3-х-этажное здание площадью 1 796 кв.м. Используется по назначению - в качестве офисно-производственного центра. Заполнено арендаторами на 100%. Здание в собственности юридического лица. Земельный участок площадью 15 794 кв.м. в долгосрочной аренде (до 2046 г.) Объект обеспечен всеми инженерными ресурсами. Выделенная мощность 450 кВт. Функциональная зона ТПД 1-1 многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки.

На участке Нефтяная 3 находится производственно-складское здание площадью 10 672 кв.м. Обеспеченные попы, нагрузка на пол до 6 т/кв.м. Конструктив арочные фермы по колоннам. Высота в коньке 9,75 м. Пролет 2 x 30 м. В составе корпуса находится 2-х-этажный административно-технический блок площадью 988 кв.м. Здание в собственности юридического лица. Земельный участок площадью 12 914 кв.м. в долгосрочной аренде (до 2046 г.) На территории участка расположено здание полностью оборудованное столовой, установка сбора опилок и временный навес-склад. Объект полностью обеспечен инженерной инфраструктурой.

Расположение от метро:

Обводный Канал	1130 метров
Волковская	1270 метров
Лиговский пр.	1600 метров
А.Невского пл.	2260 метров
Звенигородская	2280 метров

6 декабря 2017 г. среда 22:05

https://www.emls.ru/fullinfo/5/711757.html#photos2

Объекты-аналоги (доходный подход)

https://www.emls.ru/fullinfo/5/758043.html

Коммерческая аренда
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотокаatalogи
Как добавить объект
Курсы для риелторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

АГЕНТ ДНЯ

EMLS ID: 758043
Дата: введена 15.12.2017, изменена 09.01.2018
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Невский
Новоселов ул., 49
Метро: Ломоносовская (тр 10м) 2100 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Класс: B
Назначение: Производство
Возм.назначение: Офис, Склад

Цена: ар. – 238 т.руб. в мес.
Цена за 1 кв.м.: 475 руб./месяц
Земля: –
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 500 кв.м.

Юридический статус: Собственность
Вход: отд. со двора
Этаж: 1
Этажи: 4
Сост.помещения: Хорошее

Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание
Помещения 1-2-3-4 этажи
Производственный комплекс (сан зона для пищевиков)
Слепы в полу
Помещения различной площади и конфигурации
Отдельные площади имеют стены из кафеля
H = 3 - 4,7м
Подсобные помещения.
Офисы, склады.
Асфальтированная территория.
Здание оборудовано охрано-пожарной сигнализацией согласно проекту.
Вентиляция.
Доп. возможности оговариваются.
Вода, отопление, канализация.
Арендная ставка от 150 - 475 руб/м2
Для крупного арендатора, эл. мощности до 150 кВт
Договор 11 месяцев с пролонгацией.

Жилой комплекс «Три ветра» в Санкт-Петербурге
Индивидуальные условия на вывозе квартир +7 (812) 389-69-66

22 января 2018 г. вторник 22:20

https://www.emls.ru/fullinfo/5/758043.html

https://www.emls.ru/fullinfo/5/758412.html

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Яндекс

Коммерческая продажа
Коммерческая аренда
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотоотчеты
Как добавить объект
Курсы для риэлторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ
2 кв. ОС, ПП Евро, встроен. кухня, 8800 тыс.р.
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ
Кочнев Алексей Владимирович
Всего участников системы

EMLS входит в состав ЦИАН

Емлет, 100-200
Дата: введена 19.12.2017, изменена 19.12.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Генерала Хрулева ул.
Метро: Пионерская 800 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Класс: B
Назначение: Производство
Возм.назначение: Общепит
Цена: ар. – 490 т.руб. в мес.
Цена за 1 кв.м.: 700 руб./мес.ц
Наличие арендатора: нет
Размер комиссии: 50 %
Общая площадь: 700 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Вход: от д. улицы
Этажи: 1
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание
Сдается помещение под пищевое производство, ранее снабжало сеть ресторанов. Подъезд Киловатт 100-200
Вентиляция Вода
Потолки 4,5 м
Распределительный Склад
Холодильные камеры 7 штук

Северная Аренда

Виктория Смычкова профессионал
+7 904 612-21-...
Северная Аренда

Северная Аренда

Жилой комплекс «Звездный дуэт» в Санкт-Петербурге
Новый дом в Московском р-не!
Квадратный метр от 105 000 руб./м2. +7 (812) 458-46-73

Расположение от метро:

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохранены: 9 января 2018 г., вторник

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/758412.html>

https://www.emls.ru/fullinfo/5/658834.html

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Яндекс

Коммерческая продажа
Коммерческая аренда
Бизнес-центры
Торговые комплексы
Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотоотчеты
Как добавить объект
Курсы для риэлторов
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ
ПОСЛЕДНЯЯ 3 кв. 92.76 кв.м. Зэт. 5749.00 тыс.руб.
Все объекты дня

АГЕНТ ДНЯ
Аблова Анастасия Петровна
Все участники системы

EMLS входит в состав ЦИАН

EMLS ID: 658834
Дата: введена 23.05.2016, изменена 14.12.2017
Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н Щеглово пос.
Станция: Щеглово (леш 15м) 1420 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад
Цена: ар. – 280 т.руб. в мес.
Цена за 1 кв.м.: 400 руб./месяц
Наличие арендатора: нет
Размер комиссии: 40 %
Общая площадь: 700 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Вход: Через проходную
Этажи: 2
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Лифты: нет
Ж/Д пути: нет

Примечание
Сдам помещение под пищевое производство со всеми коммуникациями, состояние отличное. Возможное использование под пищевое производство различного в том числе рыбное и мясное. Охраняемая территория. Комиссия.

Агентство Недвижимости Диалог

Ирина Дмитриева профессионал
+7 921 386-06-...
Агентство Недвижимости Диалог

Жилой дом «Паруса» в Санкт-Петербурге
Скидка 2018 руб. с каждого метра на квартиры у залива! +7 (812) 602-90-63

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохранены: 9 января 2018 г., вторник

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/658834.html>

https://www.emls.ru/fullinfo/5/757211.html

Оксана Снегирёва профессионал
+7 906 229-36-...

Пetersбургская Риэлторская Компания

Описание Фото Карта

EMLS ID: 757211
 Даты: введена 07.12.2017, изменена 25.12.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Пушкинский р-н Шушары пос., Ленина ул.
 Станция: Шушары (пеш 10м) 1090 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Класс: B
Назначение: Склад

Цена: ар. – 268 т.руб. в мес.
 Цена за 1 кв.м.: 472 руб./мес/кв
 Наличие арендатора: нет
 Общая площадь: 567 кв.м.
 Земля: –
 Юридический статус: Собственность
 Вход: отд.с улицы
 Этажи: 1
 Сост.помещения: Хорошее
 Телефонные линии:
 Водоснабжение: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть

Примечание

Аренда склада 567 м. 1 эт. Теплый. Высота 11,9 м. Площадка большая перед складом. Фура может заехать внутрь для погрузки/разгрузки. 1 ворота подъемные - 4,4 м. Отдельная дверь для входа персонала. Размеры 18,8 30,1 м. Мощность до 10 кВт. Охраняемая территория 24 ч. Въезд бесплатный. Офисный блок, столовая в 3 минуте ходьбы до склада. Бесплатный въезд. Возможно снять офис. Полы антивибр. ровные. Нагрузка на пол 20 тонн/метр. Ставка 472 руб/метр с НДС. Звоните!

Богемия – дом на Смоленской в Санкт-Петербурге
 Квартиры для ценителей классики. М. Фрунзенская. Застройщик Группа ЛСР. +7 (812) 602-90-62

1-комн. квартира 36,2 от 1 514 000 руб. КЛЮЧИ ЛЕТОМ

9 января 2018 г., вторник 19:06

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/757211.html>

https://www.emls.ru/fullinfo/5/751119.html

Сergeй Федоров профессионал
+7 812 467-31-...

Центр Коммерческой Недвижимости

Аренда Склад, Колпинский район, станция Колпино, город Колпино, Вознесенское шоссе

Описание Фото Карта

EMLS ID: 751119
 Даты: введена 25.10.2017, изменена 25.10.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Колпинский р-н Колпино г., Вознесенское ш.
 Станция: Колпино 790 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Склад
Возм.назначение: Производство

Цена: ар. – 317 т.руб. в мес.
 Цена за 1 кв.м.: 400 руб./мес/кв
 Наличие арендатора: нет
 Общая площадь: 792 кв.м.
 Земля: –
 Юридический статус:
 Этажи: 1
 Сост.помещения:
 Телефонные линии:
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть

Примечание

Без комиссии. 1 этаж. Теплый склад из сэндвич-панелей на охраняемой территории площадью 792 кв.м по цене 400 руб./кв.м в мес., включая НДС и отопление. Эл-во, КУ по счетчику. Без колонн. Рабочая высота потолков 6 м. Полы - беспылевые. Двое подъемно-секционных ворот 3 х 3 м на "0" уровне. Электрическая мощность 100 кВт с возможностью увеличения. Отопление электр. котлом. Площадка. Въезд на территорию бесплатный.

Жилой комплекс «Шуваловский» в Санкт-Петербурге
 Скидка - 2018 руб. с метра! Парк и озеро прямо под окнами. м. Командантский проспект. +7 (812) 602-90-67

Квартира с евроотделкой 2,9 млн руб. СКИДКА 2018

ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ 10-11 ФЕВРАЛЯ СНК БЕСПЛАТНЫЙ ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ ВИ

9 января 2018 г., вторник 18:52

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/751119.html>

https://www.emls.ru/fullinfo/5/758138.html

Файл Правка Вид Избранное Сервис Справка

Яндекс

Новости о недвижимости
 Дома и Участки
 Коттеджные поселки
 Коммерческая продажа
 Коммерческая аренда
 Бизнес-центры
 Торговые комплексы
 Зарубежная недвижимость

Акции и скидки
 Цены на недвижимость
 Юридическая консультация
 Оценка квартиры
 Фотокавалери
 Как добавить объект
 Курсы для риэлторов
 Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

АГЕНТ ДНЯ

EMLS входит в состав ЦИАН

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

9 января 2018 г., вторник

21:46

EMLS ID: 758138
 Дата: введена 16.12.2017, изменена 16.12.2017
 Адрес: Ленинградская обл., Всеволожский р-н
 Мурино пос., Лесная ул.
 Станция: Девяткино (пеш 20м) > 1900 м.

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Класс: В+
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад

Цена: ар. – 648 т.руб. в мес.
Цена за 1 кв.м.: 450 руб./месяц
Наличие арендатора: нет
Размер комиссии: 50 %
Общая площадь: 1440 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Вход: отд. с улицы
Этажи: 1
Этажи: 1
Сост.помещения: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание

Сдается в аренду складское помещение, расположенное в п. Мурино, имеется круглосуточная охрана, территория огорожена. Высота 10 метров, 3 въезда, ворота размером 4,5 x 4,5 м., Полы наливные общая площадь 1440 кв. м., возможно деление на три, по 480 кв. м., минимальный размер для сдачи в аренду 360 кв. м.

Рядом имеется площадка для хранения транспорта, отсыпана ИЩПС, размер 45x70, общая площадь 3000 кв. м.

Электричество до 120 кВт

Виктория Смычкова профессионал

+7 904 612-21-...

Северная Аренда

ID 758138

emls.ru

КВАРТИРЬ БИЗНЕС-КЛАС В МОСКОВСКОМ РАЙ
 Квартиры бизнес-класса
 Приморский район
 Старая деревня

БАРСКАЯ УСАДЬ
 ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «Новая Охта» в Санкт-Петербурге
 Скидка - 2018 руб. с метра!
 Метро Гражданский проспект +7 (812) 602-90-60

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/758138.html>

Приложение №3: Копии документов оценщика



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

22 января 2008 года
дата включения в реестр

1582
№ согласно реестру

Лякин Николай Евгеньевич

паспорт 4005 517079, выдан 45 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга 08.02.2005 г.,
код подразделения 782-045, зарегистрирован: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Веры Слуцкой,
д. 87, кв. 84

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

Генеральный директор
НП «СМАОС»

Н.Н. Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 1691

Дата выдачи: 20.07.2016г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Лякина Н.Е.** о том, что **Лякин Николай Евгеньевич** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 22.01.2008 за регистрационным № 1582.

Статус в реестре членов СМАО: Действительный
Данные сведения предоставлены по состоянию на: 20.07.2016

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.Г. Юшина

«11» января 2017 г.

Санкт-Петербург

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика 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. 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.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК

ОАО «АльфаСтрахование» в лице Начальника отдела страхования опасных производственных объектов Управления страхования имущества и ответственности Блока корпоративных продаж Санкт-Петербургского филиала ОАО «АльфаСтрахование» Иванова А.А., действующего на основании Доверенности № 9687/14от 08.12.2014 года

СТРАХОВАТЕЛЬ

Лякин Николай Евгеньевич

Является членом профессионального объединения оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», 22.01.2008 г. №1582

**СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА**

Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «20» января 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут «19» января 2018 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

**СТРАХОВАЯ
СУММА.
СТРАХОВАЯ
ПРЕМИЯ.
ФРАНШИЗА**

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметить знаком «V»
300 000,00	900,00	-
500 000,00	1 250,00	-
1 000 000,00	1 600,00	V
3 000 000,00	2 700,00	-
5 000 000,00	4 500,00	-
7 000 000,00	5 950,00	-
10 000 000,00	8 000,00	-
15 000 000,00	11 250,00	-

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «21» января 2017 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.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

**ОБЪЕКТ
СТРАХОВАНИЯ**

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) 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 настоящему Договору.

**СТРАХОВОЙ
РИСК**

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования, указанного в настоящем Договоре;

- 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.

**СТРАХОВОЙ
СЛУЧАЙ**

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения

требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему 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.

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:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемому 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 настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. 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, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

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 Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: info@arob.aifastrah.ru и/или по почте по адресу: 190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 80/129, лит. Б.

Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. 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 всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.

Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

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 ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

ОАО «АльфаСтрахование» С-Пб филиал
190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 80/129, лит. Б.
ИНН 7713056834

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лякин Николай Евгеньевич
ИНН 781121673740
Адрес регистрации: 186657, Санкт-Петербург, г.Колпино, ул. Веры Слуцкой, д.87, кв. 84

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

От имени СТРАХОВЩИКА


Иванов А.А. /

Договор от первичный, от перезаключение Договора №: 7862R/776/000076

Исполнитель Герасимов Владимир Ильич 8(921) 343-96-90


/ Лякин Н.Е. /

