



## **ООО «Независимая Оценка»**

ИНН 7816222882 ОГРН 1037835052287

194044, Санкт-Петербург,

ул. Комиссара Смирнова, 15, оф. 539

Тел/факс: 303-86-90, 335-11-59

### **ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ**

**Объектов недвижимости, расположенных  
по адресу: Санкт-Петербург,  
пр. Римского-Корсакова, д. 22, литера В**

### **№ 210-18/н**

**Дата оценки:**

14.08.2018 г.

**Дата составления отчета:**

30.08.2018 г.

**Рекомендуемый срок  
использования отчета**

до 30.02.2019 г.

**Вид стоимости:**

рыночная и ликвидационная стоимость

**Назначение:**

Для определения начальной цены торгов

**Заказчик:**

АО «СУ-155»

ИНН 7736003162,

ОГРН 1027739218154

119261 г. Москва, пр. Ленинский, д.81

**Санкт-Петербург**





**ООО «Независимая Оценка»**  
**194044, Россия, Санкт-Петербург**  
**ул. Комиссара Смирнова 15, оф. 539**  
**Тел./факс: 303-86-90, 335-11-59**  
**Е-mail: ccno@ccno.ru**  
**www.ccno.ru**  
**ОГРН 1037835052287**  
**ИНН 7816222882, КПП 780201001**

**И.о. конкурсного управляющего**  
**АО «СУ-155»**  
**Белокоптыу А.В**

Уважаемый Алексей Васильевич!

На основании Договора № 210-18/н от 14 августа 2018 года между Вами (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем) выполнена работа по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д. 22, литера В, в составе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Площадь, кв. м
1	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:15	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В	343,5
2	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:11	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В	9 081,5
3	Земельный участок, кадастровый номер 78:32:0001244:7	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22	7 396,0

Оценка рыночной и ликвидационной стоимости выполнена по состоянию на 14 августа 2018 года. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Цель оценки заключается в определении рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для условий кредитования под залог объектов недвижимости.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Ни одна из частей настоящего отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость Объекта оценки: земельного участка общей площадью 7396 кв.м с расположенными на нем нежилыми зданиями в неудовлетворительном состоянии (под реконструкцию) площадью 9081,5 и 343,5 кв.м, по адресу:  
Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В  
определенная по состоянию на 14 августа 2018 года  
318 240 000 (Триста восемнадцать миллионов двести сорок тысяч) рублей**

В том числе по объектам:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС
1	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:15	343,5	<b>318 240 000</b>
	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:11	9 081,5	
2	Земельный участок, кадастровый номер 78:32:0001244:7	7 396,0	

*\* Примечание. Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 01 января 2015 г. операции о реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп.15 п.2 ст.146 НК РФ).*

*Согласно п.6 ст.146 ч.2 Налогового кодекса (пп.6 введен Федеральным Законом от 20.08.2004 г. №109-ФЗ) сделки с земельными участками, находящимися в собственности, НДС не облагаются.*

Напоминаем, что полученное значение рыночной стоимости действительно на дату проведения оценки и может быть распространено на последующие периоды (но не более 6 месяцев с даты составления настоящего отчета<sup>1</sup>) при условии незначительного отклонения используемых макроэкономических параметров от расчетных значений.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями по т. 303-86-90.

**С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Независимая Оценка»**

**Селезнев С.Э.**

<sup>1</sup> Согласно ст.12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изм. от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>7</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>11</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>13</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>17</b>
<b>6. ОБЩАЯ ЧАСТЬ .....</b>	<b>18</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>19</b>
<b>7.1. Качественные и количественные характеристики объекта оценки .....</b>	<b>19</b>
<b>7.1.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....</b>	<b>19</b>
<b>7.1.2. Состав Объекта оценки.....</b>	<b>19</b>
<b>7.1.3. Юридическая характеристика Объекта оценки.....</b>	<b>19</b>
<b>7.1.5. Описание земельного участка, входящего в состав Объекта оценки .....</b>	<b>20</b>
<b>7.1.6. Описание объектов капитального строительства.....</b>	<b>22</b>
<b>7.2. Описание местоположения Объекта оценки .....</b>	<b>27</b>
7.2.1. Карты-схемы района расположения Объекта оценки.....	27
7.2.2. Общая характеристика района расположения Объекта оценки .....	28
7.2.3. Характеристика локального расположения объекта оценки.....	30
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>32</b>
<b>8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки.....</b>	<b>32</b>
<b>8.2. Обзор сегмента рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2018 года.....</b>	<b>33</b>
<b>8.3. Анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2018 года.....</b>	<b>37</b>
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>44</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>48</b>
<b>10.1. Подходы к оценке .....</b>	<b>49</b>
<b>10.2. Выбор методов оценки .....</b>	<b>51</b>
<b>11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>54</b>
<b>11.1. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода .....</b>	<b>54</b>
<b>11.2. Расчет стоимости объекта оценки.....</b>	<b>56</b>
<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>73</b>
<b>14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>74</b>
<b>Приложение 1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки .....</b>	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b>	<b>86</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b>	<b>87</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ.....</b>	<b>135</b>



## 1. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 210-18/н от 14 августа 2018 года			
<b>Порядковый номер Отчета</b>	№ 210-18/н			
<b>Дата оценки</b>	14 августа 2018 года			
<b>Дата составления отчета</b>	30 августа 2018 года			
<b>Период проведения оценки</b>	15.08.2018 – 30.08.2018			
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости			
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Оценка производится для определения начальной цены торгов			
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость			
<b>Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д. 22, литера В, в составе по позициям:			
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв. м</b>
	1	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:15	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В	343,5
	2	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:11	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В	9 081,5
3	Земельный участок, кадастровый номер 78:32:0001244:7	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22	7 396,0	
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности. Правообладатель: Акционерное общество «Строительное управление № 155», сокращенное название: АО «СУ-155», ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154, Дата присвоения ОГРН - 19.09.2002, Юридический адрес: 119261 г. Москва, пр.Ленинский, д.81			
<b>ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности			
	<b>Наименование объекта</b>	<b>Обременения (ограничения) права</b>		
<b>Нежилое здание, общей площадью 343,5 кв. м</b>	Является объектом культурного наследия №- Памятник Комплекс казарм Гвардейского экипажа, в том числе: штаб и обер-офицерский дом; казарма для холостых нижних чинов с двумя дворовыми флигелями; служебный корпус; казарма для строевых рот с двумя воротами; служебный корпус, Решение Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов №327 от 07.09.1993 г. <u>Обязательства по сохранению объекта</u> Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д.22, лит.В <i>(по Выписке из ЕГРН)</i> № 78-78-30/0002/2007-659 от 23.01.2007 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/061/2013-249 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/030-78/030/005/2015-1101/3 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)): <i>(По данным Росреестра)</i>			

	<p><b>Нежилое здание, общей площадью 9081,5 кв.м</b></p>	<p>Является объектом культурного наследия №- Памятник Комплекс казарм Гвардейского экипажа, в том числе: штаб и обер-офицерский дом; казарма для холостых нижних чинов с двумя дворовыми флигелями; служебный корпус; казарма для строевых рот с двумя воротами; служебный корпус, Решение Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов №327 от 07.09.1993 г. Обязательства по сохранению объекта (по Выписке из ЕГРН) № 78-78-30/061/2013-249 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/030-78/030/005/2015-1101/1 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)), № 78-78-30/0002/2007-656 от 23.01.2007 (Прочие ограничения (обременения)) По данным Росреестра</p>
	<p><b>Земельный участок общей площадью 7396 кв.м</b></p>	<p>- Прочие ограничения (обременения): Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений. Часть объекта, площадью 123 кв.м., - Зона магистральных кабелей электроснабжения. Часть объекта площадью 94 кв.м., -Право прохода и проезда. Часть объекта площадью 310 кв.м. - Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д.22, лит.В (по Выписке из ЕГРН) № 78-78-30/0054/2009-490 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)), № 78-78-30/0054/2009-491 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)), № 78-78-30/0054/2009-492 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/0054/2009-493 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)), № 78-78-30/0054/2009-494 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)) По данным Росреестра</p>
<p><b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами: Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».</li> <li>2. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве</li> <li>3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки провести без учета каких-либо обременений (ограничений) права, указанных в предоставленной правоустанавливающей документации (в том числе ипотека, аренда и т.д.). Оценка производится без учета обременения договором залога и итоговая величина не снижается на величину ссудной задолженности.</li> <li>4. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества.</li> <li>5. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.</li> </ol> <p><i>Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком в отчете исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.</i></p>	

<b>Балансовая стоимость</b>	Справки о балансовой стоимости оцениваемого имущества, Заказчиком не предоставлены		
Организация осмотра объекта оценки	Заказчик не обеспечил доступ представителя Исполнителя к объекту оценки для его осмотра и оценки технического состояния (здания площадью 9081,5 кв. м и здания гаража площадью 343 кв.м на закрытой территории участка), в связи с чем Исполнителю не представляется возможным детально осмотреть объект оценки		
особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют			
степень детализации работ по осмотру оборудования в составе объекта оценки (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра.			
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы передаются Заказчиком Исполнителю при подписании договора. Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.		
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	Отсутствует.		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b>	<b>Применяемый подход</b>	<b>Стоимость объекта, руб.</b>	<b>Вес</b>
	<b>Сравнительный</b>	318 238 244	100%
	<b>Доходный</b>	Обосновано не применялся	0%
	<b>Затратный</b>	Обосновано не применялся	-
<b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки</b>	<b>318 240 000</b>		
<b>Наличие/отсутствие препятствий к проведению оценки</b>	Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством поведению оценки, отсутствуют		
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку		



2. Задание на оценку

Приложение к договору на проведение оценки  
№ 210-18/н от 14.08.2018 г.

Таблица 1.

1	Объект оценки	Объекты недвижимости, указанные в таблице 2 настоящего задания на оценку.
1.1.	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1.2.	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности. Обременения: см. пообъектно в табл.№2.
2.1.	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены торгов
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость
6	Дата оценки	14.08.2018 г.
	Срок проведения оценки	9 (Девять) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет исполнителя
	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами: Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.</li> <li>2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки провести без учета каких-либо обременений (ограничений) права, указанных в предоставленной правоустанавливающей документации (в том числе ипотека, аренда и т.д.). Оценка производится без учета обременения договором залога и итоговая величина не снижается на величину ссудной задолженности.</li> <li>3. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества.</li> <li>4. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.</li> </ol> <p>Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком в отчете исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.</p>
9	Организация осмотра объекта оценки	
9.1.	особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Заказчик не обеспечивает доступа к осмотру объекта оценки
9.2.	степень детализации работ по осмотру оборудования в составе объекта оценки (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке	Осмотр на дату, ближайшую к дате определения стоимости объекта оценки

*Оценка недвижимого имущества*

	причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра.	
10	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы передаются Заказчиком Исполнителю при подписании договора. Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
11	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	Отсутствует.

Таблица 2.

*Состав объекта оценки:*

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Право	Обременения (ограничения) права
1	<b>Нежилое здание, общей площадью 343,5 кв. м</b>	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В	78:32:0001244:15	№ 78-78-30/0088/2010-191 от 24.06.2010 (Собственность)	№ 78-78-30/0002/2007-659 от 23.01.2007 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/061/2013-249 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/030-78/030/005/2015-1101/3 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения))
2	<b>Нежилое здание, общей площадью 9081,5 кв.м</b>	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В	78:32:0001244:11	№ 78-78-30/0088/2010-189 от 24.06.2010 (Собственность)	№ 78-78-30/061/2013-249 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/030-78/030/005/2015-1101/1 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/0002/2007-656 от 23.01.2007 (Прочие ограничения (обременения))
3	<b>Земельный участок общей площадью 7396 кв.м</b>	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22	78:32:0001244:7	№ 78-78-30/0088/2010-187 от 24.06.2010 (Собственность)	№ 78-78-30/0054/2009-490 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/0054/2009-491 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/0054/2009-492 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/0054/2009-493 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/0054/2009-494 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения))

*\*Примечание. По данным Росреестр*

### 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

#### 3.1. Сведения о Заказчике Оценки, Оценщике и об организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор

##### Сведения о заказчике (юридическом лице)

Организационно-правовая форма	Акционерное общество «Строительное управление № 155», сокращенное название: АО «СУ-155»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	ОГРН 1027739218154
Дата регистрации	19.09.2002
Место нахождения (юридическое)	Юридический адрес: 119261 г. Москва, Ленинский проспект, д.81

##### Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора:

фамилия, имя, отчество оценщика	Ермацан Ольга Витальевна
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в реестр оценщиков 24 января 2013 года за регистрационным номером 0508.
место нахождения СРО	190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф.233
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 371051, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 18 июля 2002 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации №037408, выданное Национальным исследовательским университетом «Высшая школа экономики, Санкт-Петербург, в марте 2015 г. по программе «Оценочная деятельность»
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная Ответственность оценщика застрахована ОСАО «РЕСО Гарантия». Полис №922/1395571942. Срок действия с 10.07.2018 г. по 09.07.2021 г. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
стаж работы в оценочной деятельности	с 2000 года
степень участия	Осуществление контроля качества выполненной работы
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

##### Сведения об организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор

организационно-правовая форма, наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая Оценка»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1037835052287 14.04.2003 г.
место нахождения	194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539
сведения о страховании	Полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №922/1008534472 от 01.01.2016 г. в ОСАО «РЕСО Гарантия», сроком действия до 31.12.2018, сумма по договору 100 000 000 рублей.

**3.2. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов**

<b>Фамилия, имя, отчество специалиста</b>	Шадрина Елена Петровна
<b>Информация о членстве в СРО, Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальной коллегии специалистов-оценщиков» (Свидетельство от 06 февраля 2008 г., регистрационный №01286). Профессиональная ответственность оценщика застрахована ОСАО «РЕСО Гарантия». Полис №922/1231366011. Срок действия с 29.07.2017 г. по 28.07.2018 г. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний</b>	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП № 595655, выданный 30 марта 2005 г., на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса). Свидетельство о повышении квалификации №2444 от 01.07.2008 г. (МИПК, СПбГИЭА, Санкт-Петербург, 2008 г.) Свидетельство о повышении квалификации №2485 от 03.03.2012 г. (ФГБОУ ВПО СПб ГУЭФ, Санкт-Петербург, 2012 г.) Свидетельство о повышении квалификации №037417 от 25.03.2015 г. (Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики, Санкт-Петербург, 2015 г.)
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2005 года
<b>Степень участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Проведение полного комплекса работ от сбора исходных данных до составления отчета

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость коммерческой недвижимости тех или иных ценообразующих факторов 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 проводил интервьюирование экспертов рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, в качестве которых привлекались участники данного рынка (оценщики, аналитики, консультанты), имеющие опыт работы с объектами, аналогичными оцениваемому.

*Список консультантов, экспертов, оказавших содействие Оценщику при определении рыночной стоимости объекта оценки*

№п/п	Ф.И.О.	Организация	Должность	Стаж работы	Телефон
1	Алехин Ю.В.	Индивидуальный предприниматель	Оценщик, член экспертного совета СРО СЗОО	19 лет	8-952-206-71-46
2	ООО «Юридическое агентство «Алгара» Северо-Запад»	Шадрин И.Ю.	Оценщик	11 лет	572-25-45
3	Оценочная компания ООО «Петровский форт»	Волкова Ирина Алексеевна	Оценщик	7 лет	(812) 966-42-91
4	ООО «Центр оценки имущества»	Перунова А.В.	Оценщик	6 лет	438-30-50

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки**

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
8. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей (согласно пп. 16 п. 5 ФСО N3). Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
9. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости (п. 30 ФСО №7), указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.
10. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества.

11. Здания, подлежащие оценке, представляют собой строения в неудовлетворительном, заброшенном состоянии, здания по назначению не используются. На здания зарегистрированы права собственности, документация по проектам реконструкции / капитального ремонта зданий для оценки не предоставлены. Поскольку для расчета реконструкции имеющихся на участке зданий у Оценщика отсутствуют технические параметры, расчет потребует введения в расчет множества предположений и допущений что скажется на корректности результата оценки, оценка осуществлялась из предположения «как есть».
12. Согласно Задания на оценку, определение рыночной стоимости Объекта оценки проводится без учета каких-либо обременений (ограничений) права, указанных в предоставленной правоустанавливающей документации (в том числе ипотека, аренда и т.д.). Оценка производится без учета обременения договором залога и итоговая величина не снижается на величину ссудной задолженности.
13. Заказчик не обеспечил доступ представителя Исполнителя к объекту оценки для его осмотра и оценки технического состояния (здания площадью 9081,5 кв. м и здания площадью 343,5 кв.м на закрытой территории участка), в связи с чем Исполнителю не представляется возможным детально осмотреть объект оценки. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки проводилось по предоставленным Заказчиком документам (выписок из ЕГРН), а также на основании доступной информации из открытых источников (фотопанорамы, описание объектов с сети Интернет, Распоряжение КГИОП от 05.10.2016 г. №10-532 «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс казарм Гвардейского экипажа»(источник: <http://docs.cntd.ru/document/456018372>) др.).
14. По устной информации Заказчика, технические документы на оцениваемые здания отсутствуют, для оценки предоставлены только Выписки из ЕГРН, и-за отсутствия необходимых технических параметров (объемов, конструктивных элементов и пр.) исключена возможность оценки в рамках затратного и доходного подходов. По мнению Оценщика, полученный объем информации достаточен для оценки общего состояния оцениваемых объектов и возможности определить рыночную стоимость объекта только в комплексе без детального выделения стоимостей каждого здания и земельного участка.

## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандарты оценочной деятельности определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Основы отечественной стандартизации оценки заложены в Федеральном законе об оценочной деятельности. В этом законе сформулированы основные положения, необходимые для разработки и применения системы стандартов.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) включают в себя следующие документы:

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298 — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» УТВЕРЖДЕН приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», УТВЕРЖДЕН Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года № 611, стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки. В основу документа легли утвержденные Минэкономразвития России Федеральные стандарты оценки и Международные стандарты оценки (МСО).

Определение стоимости Объекта оценки проведено на основании требований Федеральных стандартов оценки № 1 и 7.

Федеральный стандарт оценки № 2 дает следующие толкования видов стоимости, определяемых в рамках настоящей работы:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

## **6. Общая часть**

### **Описание процесса оценки**

Оценка рыночной и ликвидационной стоимостей рассматриваемого недвижимого имущества включает в себя следующие этапы:

#### **1. Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки**

Процесс оценки начинается с ознакомления Оценщиком с документами, предоставленными Заказчиком, и общего осмотра местоположения объекта, описания его состояния и выявления особенностей.

#### **2. Анализ рынка, к которому относится Объект оценки**

На этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость Объекта оценки в масштабах страны, города, района и микрорайона его расположения. Кроме того, была собрана и проанализирована специальная информация, в том числе ценовая, относящаяся как к Объекту оценки, так и к объектам аналогам. Сбор данных осуществлялся путем изучения публикаций в специальных изданиях, консультаций с сотрудниками агентств недвижимости, коллегами-оценщиками и т.д.

#### **3. Анализ наиболее эффективного использования**

Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех физически осуществимых, юридически допустимых, финансово оправданных видов использования обеспечивает объекту оценки максимально высокую рыночную стоимость на дату оценки. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов производился на основе информации, полученной в ходе анализа рынка, с учетом характеристик объектов оценки, их местоположения и существующих ограничений.

#### **4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки<sup>2</sup>. Применение подхода к оценке зависит от наличия достаточного количества рыночной информации.

#### **5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки**

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, итоговая величина стоимости Объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемых объектов.

#### **6. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке**

На данном этапе обобщается информация, полученная на предыдущих этапах, и излагается в виде письменного отчета.

---

<sup>2</sup> П. 18 «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные 20 июля 2007 года Приказами Минэкономразвития №№254, 255, 256.

## 7. Описание Объекта оценки

### 7.1. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

#### 7.1.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (ЕГРН) от 21.04.2018 г. (3 шт.),

#### 7.1.2. Состав Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м
1	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:15	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В	343,5
2	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:11	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В	9 081,5
3	Земельный участок, кадастровый номер 78:32:0001244:7	Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22	7 396,0

#### 7.1.3. Юридическая характеристика Объекта оценки

##### Сведения о собственнике Объекта оценки:

Акционерное общество «Строительное управление № 155», сокращенное название: АО «СУ-155», ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154, 119261 г. Москва, ул. Ленинский пр-т, д.81

№ п/п	Наименование объекта	Право	Обременения (ограничения) права
1	Нежилое здание, общей площадью 343,5 кв. м	№ 78-78-30/0088/2010-191 от 24.06.2010 (Собственность)	Является объектом культурного наследия - Памятник Комплекс казарм Гвардейского экипажа, в том числе: штаб и обер-офицерский дом; казарма для холостых нижних чинов с двумя дворовыми флигелями; служебный корпус; казарма для строевых рот с двумя воротами; служебный корпус, Решение Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов №327 от 07.09.1993 г. Обязательства по сохранению объекта Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д.22, лит.В (по Выписке из ЕГРН) № 78-78-30/0002/2007-659 от 23.01.2007 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/061/2013-249 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/030-78/030/005/2015-1101/3 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)): (По данным РОСРЕЕСТРА)
2	Нежилое здание, общей площадью 9081,5 кв.м	№ 78-78-30/0088/2010-189 от 24.06.2010 (Собственность)	Является объектом культурного наследия №- Памятник Комплекс казарм Гвардейского экипажа, в том числе: штаб и обер-офицерский дом; казарма для холостых нижних чинов с двумя дворовыми флигелями; служебный корпус; казарма для строевых рот с двумя воротами; служебный корпус, Решение Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов №327 от 07.09.1993 г. Обязательства по сохранению объекта по Выписке из ЕГРН № 78-78-30/061/2013-249 от 28.12.2013 (Ипотека)

№ п/п	Наименование объекта	Право	Обременения (ограничения) права
			№ 78-78/030-78/030/005/2015-1101/1 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/0002/2007-656 от 23.01.2007 (Прочие ограничения (обременения)) (По данным РОСРЕЕСТРА)
3	Земельный участок общей площадью 7396 кв.м	№ 78-78-30/0088/2010-187 от 24.06.2010 (Собственность)	Прочие ограничения (обременения): Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений. Часть объекта, площадью 123 кв.м., Зона магистральных кабелей электроснабжения. Часть объекта площадью 94 кв.м., Право прохода и проезда. Часть объекта площадью 310 кв.м. Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д.22, лит.В (по Выписке из ЕГРН) № 78-78-30/0054/2009-490 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)), № 78-78-30/0054/2009-491 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)), № 78-78-30/0054/2009-492 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-30/0054/2009-493 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)), № 78-78-30/0054/2009-494 от 30.06.2009 (Прочие ограничения (обременения)) (По данным РОСРЕЕСТРА)

Данные об обременениях оцениваемых объектов установлены Оценщиком по данным выписок из ЕГРН от 21.04.2018 г., что подтверждалось данными с портала Росреестра с помощью сервиса "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online" - [https://rosreestr.ru/wps/portal/online\\_request](https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request).

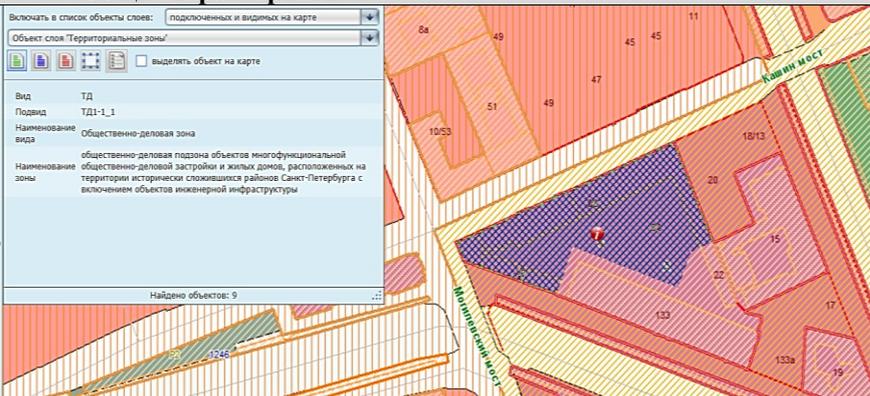
Справки о балансовой стоимости оцениваемого имущества Заказчиком не предоставлены.

Описание основано на предоставленных документах - Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРН) по объекту недвижимости, а также на основании внешних фотографий объекта оценки.

По устной информации Заказчика, технические документы на оцениваемые здания отсутствуют.

### 7.1.5. Описание земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Общие характеристики	
Адрес объекта	Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д.22, литера В
Кадастровый номер	78:32:0001244:7
Общая площадь доли земельного участка, кв. м	7396,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Кадастровая стоимость	78 002 283,80 руб., что составляет <b>10546,55</b> руб./кв. м
Территориальная зона согласно Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга	Зона <b>ТД1-1_1</b> - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры

Общие характеристики	
 <p>Источник: карта-схема с портала РГИС <a href="http://rgis.spb.ru/map">http://rgis.spb.ru/map</a></p>	
Территориальная зона согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга	зона Д – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Физические характеристики	
Форма участка	Клиновидная
Рельеф	Ровный, без значительных перепадов высот
Благоустройство территории	Участок огорожен, подъезд – асфальт
Инженерное обеспечение участка	По состоянию на дату оценки проложены сети коммуникаций: электричество, водоснабжение, канализация
Ближайшее окружение участка	Окружающая застройка – историческая жилая и общественно-деловая
Доступность участка	Транспортная доступность участка хорошая

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 78:32:1244:7

Земельные участки 1

1. 78:32:0001244:7  
г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	78:32:0001244:7
Кад. квартал:	78:32:0001244
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	78 002 283,80 руб.
Уточненная площадь:	7 396 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
по документу:	для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Кадастровый индекс:	-
Дата постановки на учет:	25.05.2007
Дата изменения сведений в ГКИ:	04.05.2018
Дата выгрузки сведений из ГКИ:	04.05.2018

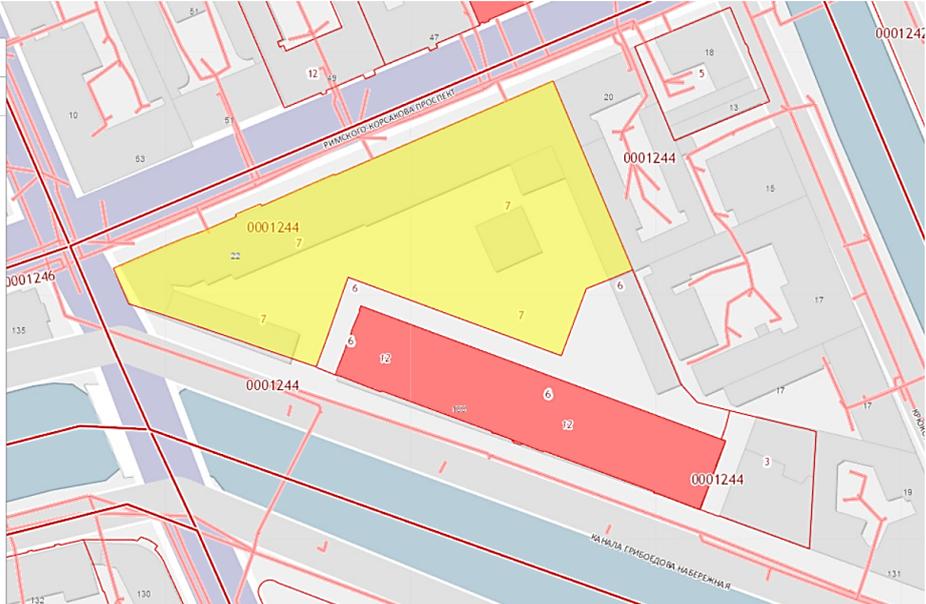
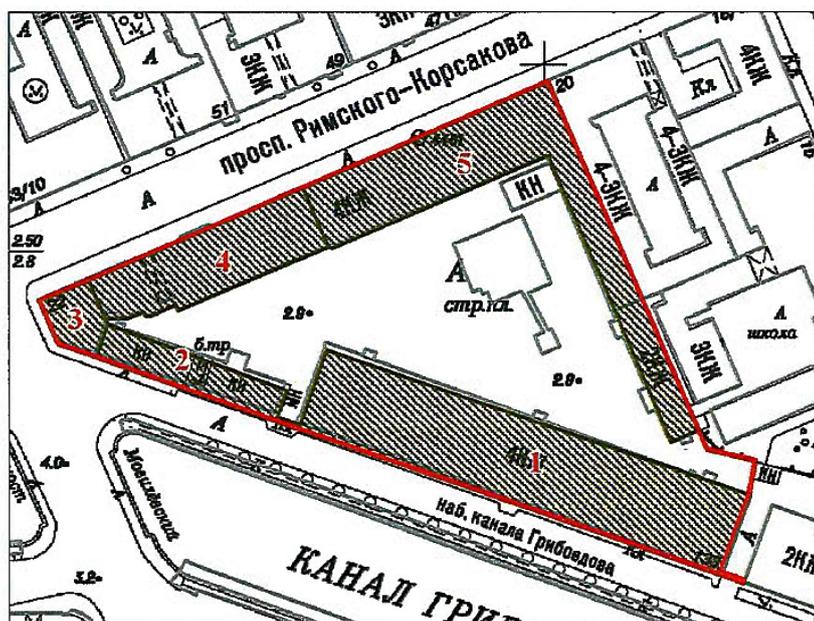


Схема Земельного участка с портала РОСРЕЕСТР (Публичная кадастровая карта)

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



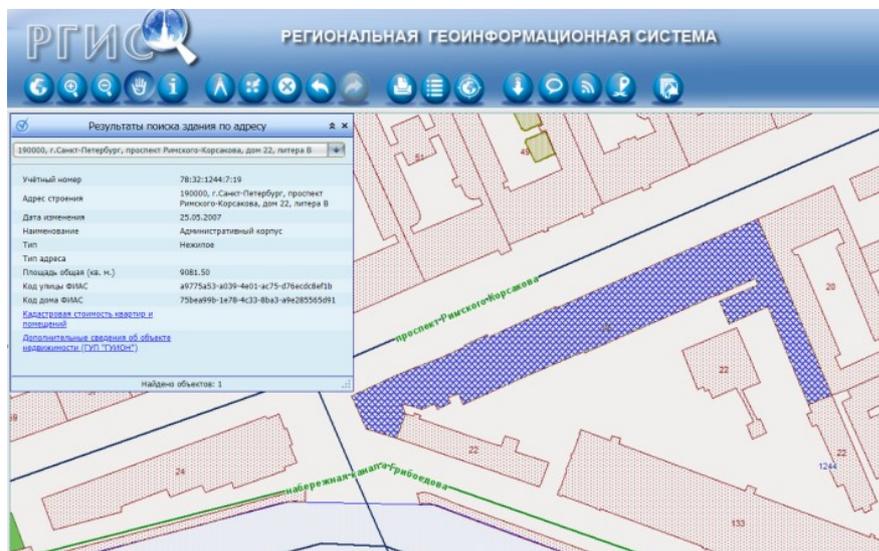
Состав объекта культурного наследия:

1. Казарма для строевых рот с двумя воротами  
(г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 133, лит. Б)
2. Служебный корпус  
(г. Санкт-Петербург, пр.Римского-Корсакова, 22, лит. Г)
3. Служебный корпус  
(г. Санкт-Петербург, пр.Римского-Корсакова, 22, лит. В)
4. Штаб и обер-офицерский дом  
(г. Санкт-Петербург, пр.Римского-Корсакова, 22, лит. В)
5. Казарма для холостых нижних чинов с двумя дворовыми флигелями  
(г. Санкт-Петербург, пр.Римского-Корсакова, 22, лит. В, Д)

7.1.6. Описание объектов капитального строительства

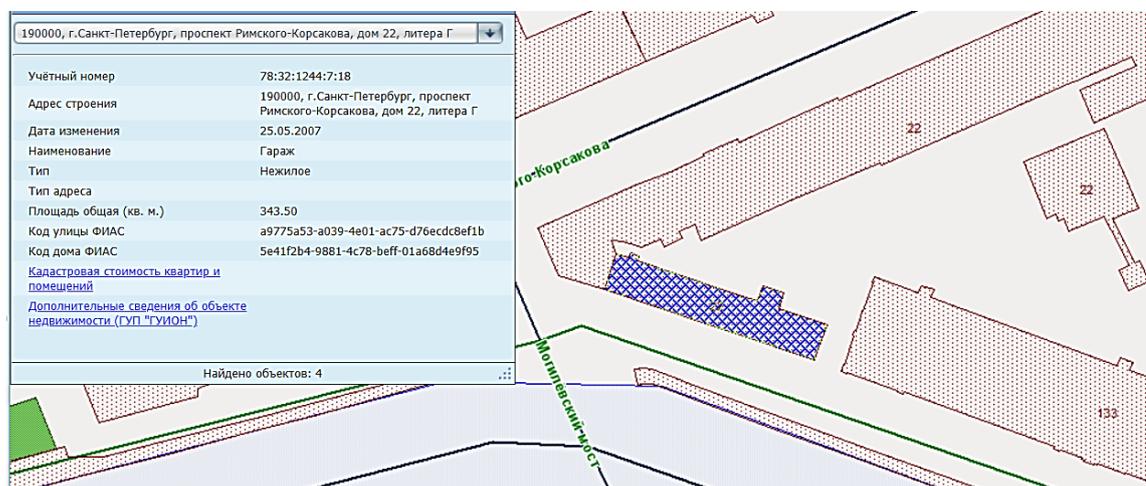
Наименование показателя	Значение
Название	Нежилое здание Комплекс казарм Морского гвардейского экипажа 
Год постройки	1737 - Участок морского полкового двора Дом купца Анурьева, Дом купца У. Иванова 1797 - строительство казарм 1819 - Казармы Морского Гвардейского экипажа 1853 - воен. инж. Пасыпкин Михаил Александрович, воен. инж. Матюшин – перестройка (по данным <a href="http://www.citywalls.ru/house1728.html">http://www.citywalls.ru/house1728.html</a> ) 1870 (по данным Росреестра)
Площадь, кв. м	9081,5
Кадастровая стоимость	239 319 229,8 руб., что составляет 26 352,39 руб./кв. м
Площадь застройки, кв.м	Данные отсутствуют
Объем, куб. м	Данные отсутствуют

Количество этажей	4
Состояние объекта	Состояние объекта в целом можно охарактеризовать как «неудовлетворительное»
Характеристика основных конструктивных элементов здания	Стены кирпичные, перекрытия ж/б
Подъездные пути:	Асфальтовое покрытие в хорошем состоянии



Карта-схема расположения нежилого здания 9081,5 кв.м (лит.В) на карте портала РГИС

Наименование показателя	Значение
Название	Нежилое здание – гараж (по данным Росреестра)
Год постройки	1890 г. (по данным Росреестра)
Площадь, кв. м	343,5
Кадастровая стоимость	7976530,29 руб., что составляет 23 221,34 руб./кв. м
Площадь застройки, кв.м	Данные отсутствуют
Объем, куб. м	Данные отсутствуют
Количество этажей	1 эт.
Состояние объекта	Состояние объекта в целом можно охарактеризовать как «неудовлетворительное»
Характеристика основных конструктивных элементов здания	Стены кирпичные, перекрытия ж/б



Карта-схема расположения нежилого здания (гараж) площадью 343,5 кв.м на карте портала РГИС

**Справка об оцениваемых зданиях «Комплекс казарм Гвардейского экипажа»**

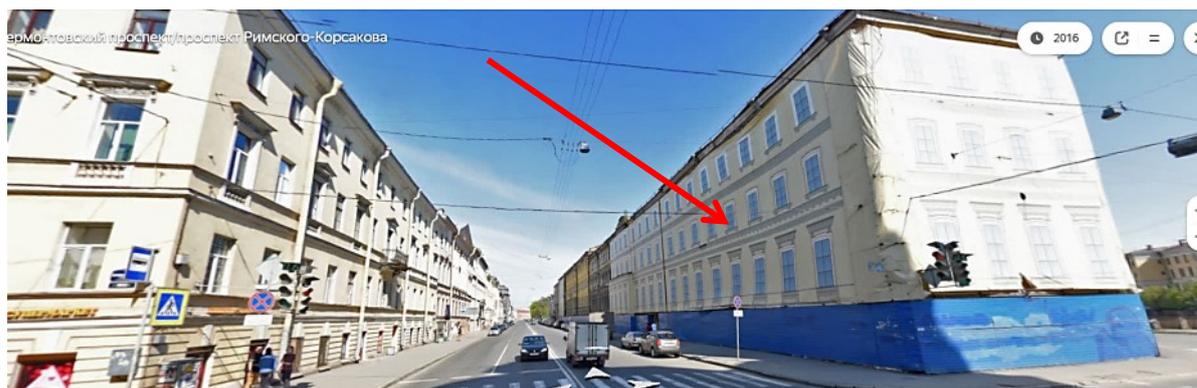
Объект оценки является объектом культурного наследия – «Памятник Комплекс казарм Гвардейского экипажа, в том числе: штаб и обер-офицерский дом; казарма для холостых нижних чинов с двумя дворовыми флигелями; служебный корпус; казарма для строевых рот с двумя воротами; служебный корпус».

1737	Участок морского полкового двора, Дом купца Анурьева, Дом купца У. Иванова
1797	строительство казарм
1810-1812	Морской Гвардейский экипаж сформирован в 1810 г. из придворных гребцов и яхтенной команды. Боевое крещение получил в войне 1812 г. Отличился в битве при Кульме. «Самостоятельная морская часть гвардии будет учреждена указом Александра I в 1810 году. Как офицеры, так и нижние чины переводились в Гвардейский экипаж только за особые, известные лично императору заслуги или по особой рекомендации начальства. Обучались они не только строевым премудростям, но и артиллерийскому делу — уникальность этого подразделения состояла в совмещении собственно морской службы на придворных гребных судах, яхтах и кораблях и береговой службы в качестве пехотного батальона Гвардейского корпуса Российской императорской армии. В годы Отечественной войны 1812 года выполняли функции инженерных войск» ( <a href="https://protect812.com/2018/01/12/kazarmi-morskogo-polka">https://protect812.com/2018/01/12/kazarmi-morskogo-polka</a> )
1819	Казармы Морского Гвардейского экипаж
14 декабря 1825	<b>Казармы Гвардейского флотского экипажа</b> Служившие в Гвардейском флотском экипаже декабристы в день восстания подняли все подразделения войск, которые во главе с Бестужевым вышли на Сенатскую площадь.
1843-1844	<b>Казармы Гвардейского экипажа</b>  Перестройка. воен. инж. М. А. Пасыпкин
1852-1853	<b>Казармы Гвардейского экипажа</b> Строительство нового корпуса со стороны канала. (наб. кан.Грибоедова, 133) 1853 - воен. инж. Пасыпкин Михаил Александрович, воен. инж. Матюшин - перестройка В начале XIX в. комплекс зданий экипажа занимал всю территорию между кан. Грибоедова, Крюковым кан. и пр. Римского-Корсакова.
17 декабря 1918	<b>Казармы Гвардейского флотского экипажа</b> В здании экипажа выступал В. В. Маяковский.
1918-1980	В советское время в здании располагались службы Ленинградской военно-морской базы. Она была военно-морской базой прямого подчинения, то есть подчинялась не командующему Дважды Краснознаменным Балтийским флотом, а напрямую Главнокомандующему ВМФ СССР.
20 августа 2012	<b>Реконструкция под жилье</b> ГК «СУ-155» по планам реконструирует бывшие казармы Морского Гвардейского экипажа, часть из которых является объектами наследия регионального значения, под жилой комплекс. Инвестиции составят более 200 млн рублей. Разработка проекта реконструкции объекта в центре Петербурга ведется уже несколько лет. СК «РосСтрой», которое представляет в СЗФО интересы ГК «СУ-155», предстоит восстановить первоначальный облик целого квартала общей площадью свыше 11 тыс. кв. м. Помимо реставрации фасадов, предполагается ликвидировать технологические пристройки советского времени, которые не представляют художественной ценности. В бывших казармах Морского Гвардейского экипажа появится около 100 квартир. Предусмотрено создание социальной и бытовой инфраструктуры. В коммерческих помещениях на территории комплекса расположатся магазины и офисы, а в озелененном дворе – парковка и детская площадка (Источник: <a href="http://history.gradpetra.net/#0">http://history.gradpetra.net/#0</a> )
2013	<b>Комитет по охране памятников принудит собственника отреставрировать казармы на Римского-Корсакова, 22.</b> Но по состоянию на февраль 2013 года КГИОП так и не определил обязанности собственника в отношении данного здания.

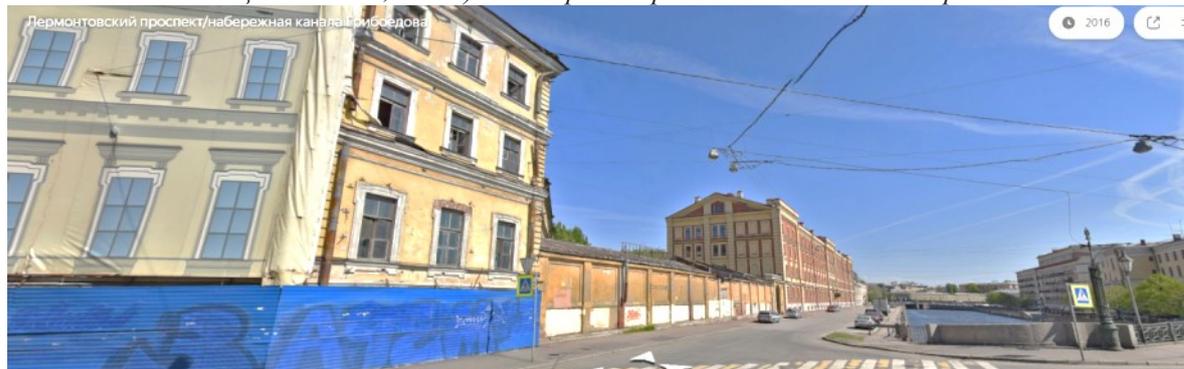
	<p>В комитете по охране памятников «Карповке», впрочем, изложили иной взгляд на проблему данного объекта. Как заявила начальник управления по охране и использованию объектов культурного наследия Елена Ломакина, заявления на заключение охранного обязательства от СУ-155 в комитет не поступало. Проект реконструкции постройки был рассмотрен в комитете в 2010 году (видимо, речь идет о проекте прежнего собственника, СУ-155 купило здания в 2011-м) и отправлен на доработку, иной проектной документации в ведомство не поступало.</p> <p>Как заявила госпожа Ломакина, КГИОП проведет официальную процедуру определения собственника казарм, после чего «предпримет необходимые меры по принуждению правообладателя к приведению объекта культурного наследия в надлежащее состояние».</p> <p><b>Источник:</b> <a href="http://kanoner.com/2013/02/18/98068/">http://kanoner.com/2013/02/18/98068/</a></p>
2016 -2018	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Состояние здания на 2016 г.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Состояние здания на 2018 г.</p> </div> </div>

Далее представлены фотографии оцениваемых объектов недвижимости

### Фотографии Объекта оценки



Внешний вид на фасад оцениваемого здания (бывшие казармы Морского Гвардейского экипажа площадью 9081,5 кв.м) со стороны проспекта Римского-Корсакова



Внешний вид на фасад оцениваемого здания (бывшие казармы Морского Гвардейского экипажа площадью 9081,5 кв.м) со стороны пересечения Лермонтовского проспекта и наб. канала Грибоедова



Вид ближайшего окружения объекта оценки – земельного участка и здания гаража площадью 343,5 кв.м со стороны наб. канала Грибоедова (источник: Яндекс-панорама)



Вид на объект оценки со стороны наб. канала Грибоедова (источник: <http://обновигород.рф/2018/04/римского-корсакова-22>)



Вид на фасад оцениваемого здания (1 здание - Дом Гаскойна) со стороны проспекта

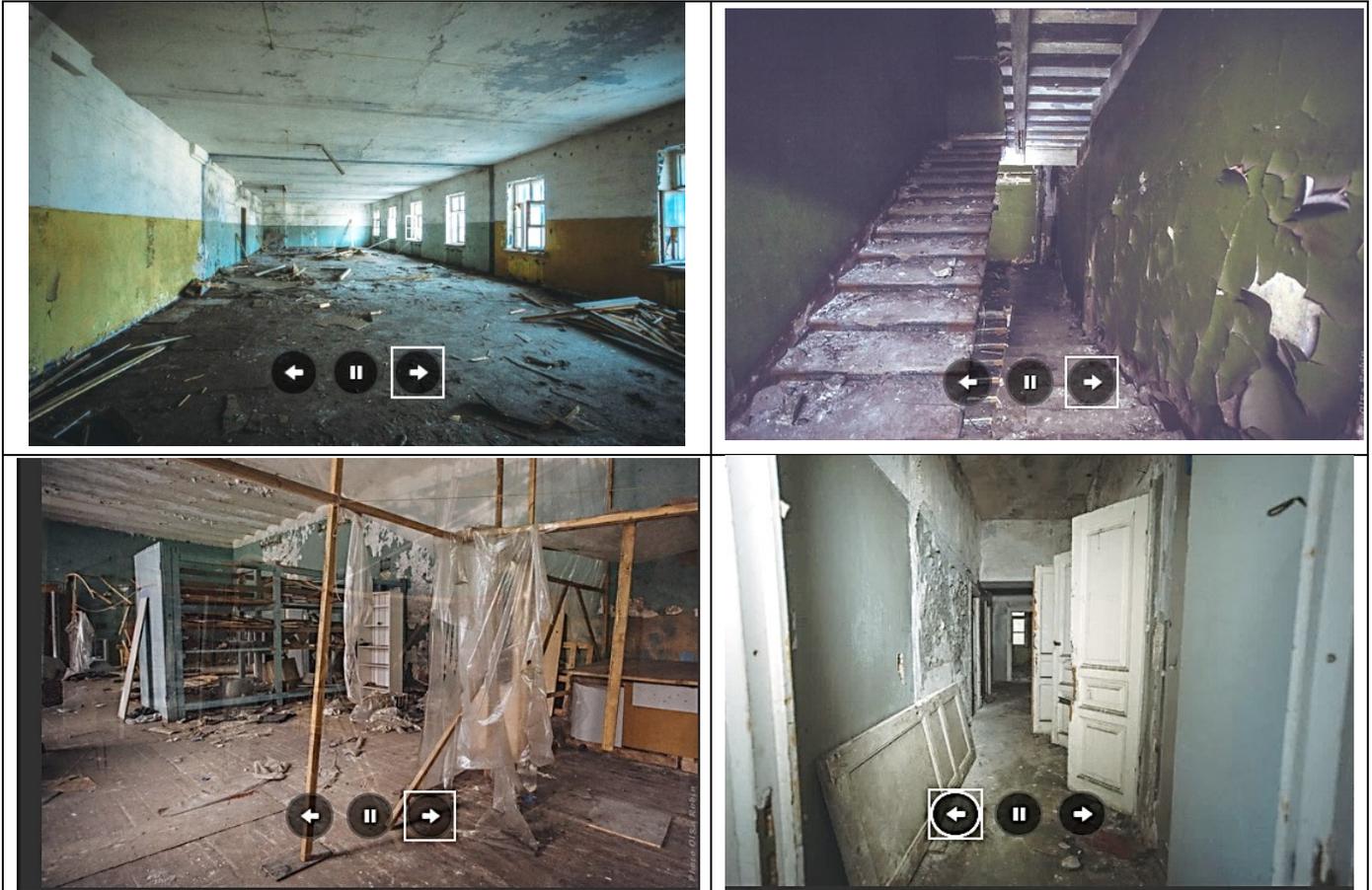


Вид на фасад оцениваемого здания (Здание казармы со стороны проспекта)



Вид на дворовые фасады со стороны канала Грибоедова  
Источник : <https://protect812.com/2018/01/12/kazarni-morskogo-polka/> (фото Ольги Родионовой)

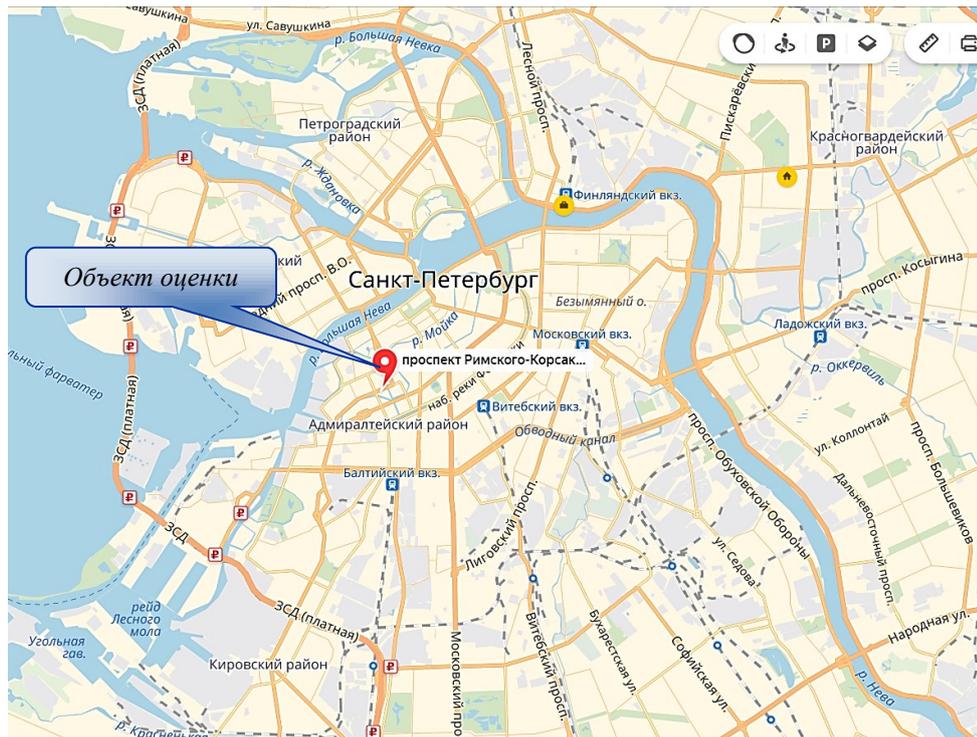
Фотографии помещений оцениваемого здания

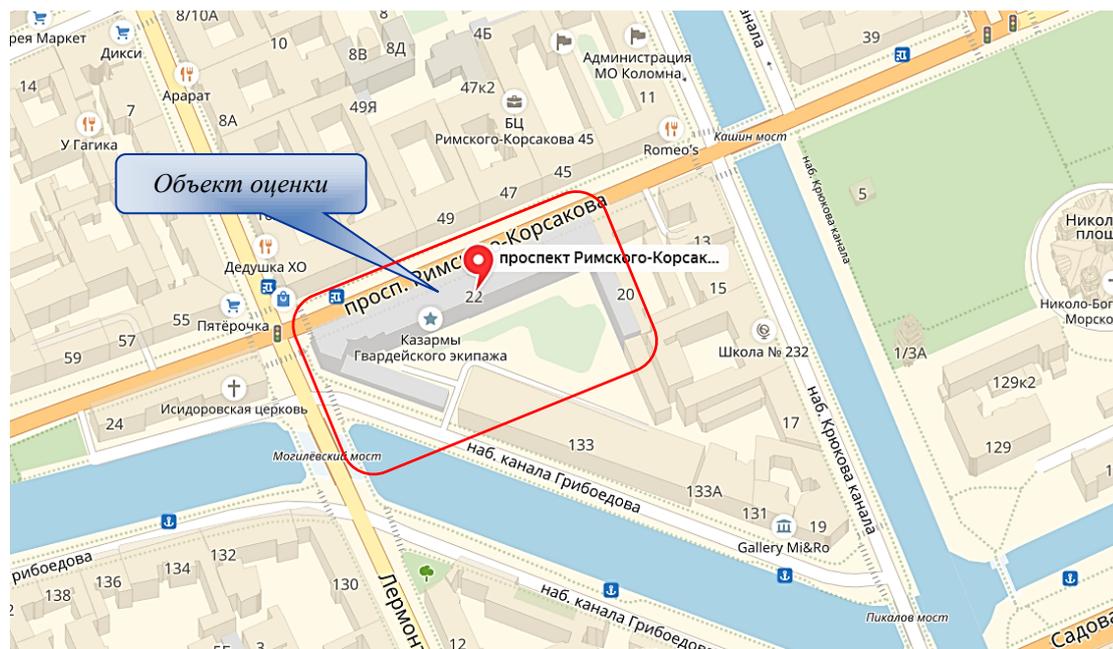


Источник : <https://protect812.com/2018/01/12/kazarmi-morskogo-polka/> (фото Ольги Родионовой)

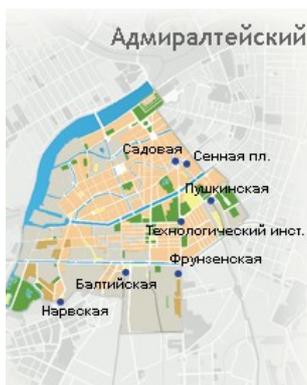
7.2. Описание местоположения Объекта оценки

7.2.1. Карты-схемы района расположения Объекта оценки





### 7.2.2. Общая характеристика района расположения Объекта оценки



Краткая информация о Адмиралтейском районе, в историческом микрорайоне Коломна — приведена далее.

#### *Общее описание района*

Адмиралтейский район относится к числу четырех исторических районов Санкт-Петербурга. Расположен в центральной части города, на левом берегу Невы, граничит с Центральным, Кировским, Московским и Фрунзенским районами, имеет сообщение с Василеостровским.

Значительная часть района (территория между набережными Невы и Фонтанки) входит в историческое ядро Санкт-Петербурга и имеет квартальные планировки, сложившиеся еще в XVIII веке. Некоторые из промышленных территорий, расположенных на южном берегу Обводного канала, вошли в городскую черту лишь в XIX веке.

Когда мы говорим о Петербурге как о городе рек и каналов, то подразумеваем в первую очередь именно Адмиралтейский район. Именно здесь больше всего видов на воду, столь привлекающих покупателей исторических квартир. Правда, ценность их различна: за примечанием «вид на воду» в объявлении о продаже квартиры в Адмиралтейском районе могут скрываться как парадная набережная Невы, так и фрагмент Крюкова или Обводного канала.

Жилищный фонд Адмиралтейского района на почти на 95% представлен объектами дореволюционной постройки.

Так, по данным на 2014 год, из 1639 жилых зданий 621 представляет собой дома старого фонда, не прошедшие капремонт, а 921 здание – дома старого фонда с капремонтом. Примечательно, что из 155 сохранившихся в Петербурге жилых зданий (530 тыс. кв. м жилых площадей), построенных в XVIII веке, на Адмиралтейский район приходится треть объектов (56) и половина площадей (256 тыс. кв. м). Панельных домов в районе нет, но имеется 17 типовых кирпичных хрущевок. В рыночный период (с начала 1990-х по 2014 год включительно) в районе построено чуть больше двух десятков жилых зданий.

Территория района разделена на шесть муниципальных округов, но с точки зрения рынка жилья и цен на недвижимость Адмиралтейский район можно с большой долей условности разбить на несколько исторически сложившихся зон. Условность объясняется тем, что в каждой из них могут располагаться и эксклюзивные объекты, и действительно ветхие дома. Поэтому цены на квартиры в Адмиралтейском районе не подвоятся к общему знаменателю.

С точки зрения транспортного сообщения Адмиралтейский район исключительно неудобен. И это даже несмотря на то, что станций метро в районе, где пересекаются четыре из пяти линий питерской подземки, больше, чем в любом другом городском районе. Главные проблемы автовладельцев – пробки, которые в разгар туристического сезона могут возникать практически в любое время суток, а также безнадежный дефицит парковочных мест во дворах и на улицах.

Вторая проблема района – нехватка торговых площадей, точнее, то обстоятельство, что они распределены по территории района неравномерно. Поэтому повседневные покупки жителям приходится делать в других районах города или в небольших магазинчиках шаговой доступности с товарами не первой свежести. Из крупноформатных торговых комплексов в районе имеются только объекты на Сенной площади и «Лента» на набережной Обводного канала.

Третий минус – отсутствие деревьев и газонов во многих кварталах. По количеству зеленых насаждений на душу населения Адмиралтейский район стабильно занимает последнее место.

Четвертый недостаток – рекордное количество ветхого и аварийного жилищного фонда, а также зданий с предельными показателями износа.

Из положительных моментов: К услугам жителей района свыше 30 общеобразовательных школ и гимназий, в том числе специализированных и занимающих ведущие места в рейтингах образовательных учреждений Петербурга. Второй плюс – это возможность, выйдя за порог собственной квартиры, сразу же оказаться в городе-музее.

И с точки зрения тех, кто выбирает Адмиралтейский район в качестве места жительства, это серьезный бонус, во многом компенсирующий перечисленные выше неудобства.

#### Типы и серии домов.

Тип или серия дома	наличие квартир	Тип или серия дома	наличие квартир	Тип или серия дома	наличие квартир
Индивидуальный	2	Кирпично-Монолитный	5	Кирпичный	58
Реконструкция	16	Ст.Фонд Кап.Рем.	444	Сталинский	21
Старый фонд (СФ)	331				

#### Текущие средние цены предложения на рынке аренды жилья.

Тип квартиры:	комнаты	1ккв	2ккв	3ккв
Средняя цена предложения. (руб. \месяц)	12135.0	28378.4	36347.8	50600.0

Источник: [https://www.bn.ru/sprav\\_raion.phtml?a=tabl&ID\\_spr=1&action=print](https://www.bn.ru/sprav_raion.phtml?a=tabl&ID_spr=1&action=print)

**Колóмна** — исторический район Санкт-Петербурга в Адмиралтейском районе, до революции — 4-я Адмиралтейская (Коломенская) часть.

Делится на Большую (в границах Покровского острова) и Малую Коломны. Один из уникальных районов исторического центра Санкт-Петербурга, сохранивший большую часть рядовой застройки XIX века

*Границы* - Река Фонтанка, Крюков канал, река Мойка, Ново-Адмиралтейский канал, река Нева.

Округ включает территорию пяти островов: Коломенского, Покровского, Галерного, Матисова, Ново-Адмиралтейского. Большую часть округа занимают Адмиралтейские верфи.

*Историческая справка*

Освоение района началось после закладки в 1711 году Петром I летнего дворца для своей жены Екатерины — Екатерингофа — и прокладки к нему первой дороги, впоследствии превратившейся в Екатерингофский проспект (ныне проспект Римского-Корсакова). Массовое заселение Коломны началось после двух пожаров в Морской слободе (район Большой и Малой Морских улиц) 1736 и 1737 годов, что отразилось в названиях улиц района, в который перетекли погорельцы: прядильщики (Прядильная, ныне Лабутина), лоцманы (Лоцманская), канониры (Канонерская).

Основное население составляли поначалу адмиралтейские служители и работники, к началу XIX века — мелкие чиновники, ремесленники, провинциальные дворяне. Близость Большого, а затем Мариинского театра и Консерватории способствовала заселению района музыкантами и актёрами, а построенная в конце XIX века синагога привлекла сюда большую часть еврейского населения Петербурга.

**7.2.3. Характеристика локального расположения объекта оценки**

Показатели	Описание
<b>Локальное место расположения здания, в котором находится оцениваемый объект</b>	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном проспектом Римского-Корсакова, наб.Крюкова канала, наб.канала Грибоедова и Лермонтовским проспектом. Квартал представляет собой клиновидный участок, окруженный с 2-х сторон водой. Здание площадью 9081,5 кв.м выходит фасадом на проспект Римского- Корсакова и на наб. кан.Грибоедова, здание гаража площадью 343,5 кв. м пристроено 1-му зданию и расположено на внутриквартальной территории
<b>Характеристика окружающего землепользования</b>	Окружающая застройка –историческая жилая и общественно-деловая застройка
<b>Ближайшая станция метро, Удаленность от станции метро</b>	м. «Садовая» ~1,4 км / «Сенная Площадь» ~-1,5 км Общественный транспорт представлен 3- мя автобусными маршрутами и маршрутными такси порядка 5-ти номеров, ближайшая остановка «проспект Римского-Корсакова 53» расположена непосредственно перед объектом оценки в 10-20 м от оцениваемого здания
<b>Социальная инфраструктура ближайшего окружения</b>	Развита на высоком уровне- в пределах пешеходной доступности расположены объекты торговли и сферы услуг, культовые здания, Мариинский театр, Никольский сад, социально- значимые объекты и др.
<b>Возможность парковки</b>	Условия парковки – на прилегающей территории с улицы – ограниченные: парковка стихийная вдоль проезжей части

**Выводы по разделу:**

Подводя итог из анализа местоположения, следует отметить характеристики, влияющие на потенциал объекта оценки:

- ✓ Объект оценки расположен в историко- культурной части Адмиралтейского района - в округе Коломна, в непосредственном окружении театров, музеев, вблизи жилой застройки, в пешеходной доступности Мариинского театра.
- ✓ Локальное местоположение объекта оценки на участке, с 2-х сторон окруженном водой.
- ✓ Район местоположения рассматриваемого объекта недвижимости характеризуется высоко развитой социальной инфраструктурой, ориентированной в основном для туристов и гостей города.
- ✓ Транспортную доступность объекта оценки можно охарактеризовать как хорошую - ближайшая станция метро «Садовая /Сенная площадь», расположена в радиусе 1,4-1,5 км от объекта.
- ✓ Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как отличное, и престижное, есть потенциал для изменения текущего функционального назначения объекта оценки.

*Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как отличное, и достаточно перспективное под коммерческое использование, преимущественно под общественно-деловые объекты: под культурно-образовательный центр, гостиницу, с размещением в части исторического здания-памятника музея.*

## **8. Анализ рынка Объекта оценки**

### **8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки**

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

*Ранее по Отчету в разделе 7 было определено, что местоположение объекта оценки достаточно перспективное под коммерческое использование, с учетом Распоряжения КГИОП и юридической правомочности: преимущественно под общественно-деловые объекты: под культурно-образовательный центр, гостиницу, с размещением в части исторического здания-памятника музея, а оцениваемый земельный участок относится к сегменту участков под общественно-деловую застройку Санкт-Петербурга.*

Обзор рынка в котором позиционируется оцениваемый объект - **земельный участок с расположенным на нем историческим зданием под реконструкцию**. К сожалению, аналитических обзоров по рассматриваемому сегменту коммерческой недвижимости в открытых источниках от известных консалтинговых компаний за 2017 - 1 полугодие 2018 года практически не составляется, наиболее развитые сегменты по аналитическим материалам: традиционные 4 сегмента: торгово-сервисная, офисная, гостиничная, производственно-складская.

*Развитие рынка недвижимости Санкт-Петербурга и пригородных районов неразрывно связаны между собой, рынок инвестиций и недвижимости Санкт-Петербурга определяет тенденции, влияющие на все сегменты рынка недвижимости и Санкт-Петербурга; таким образом, далее приводятся рынки недвижимости:*

- ✓ краткий обзор Инвестиций Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2018 года,
- ✓ обобщенный обзор коммерческой недвижимости по итогам I полугодия 2018 года в 3-х сегментах: офисной, торгово-сервисной и гостиничной недвижимости,
- ✓ обзор рынка земельных участков коммерческого назначения в Санкт-Петербурге (по итогам I полугодия 2018 года).

В соответствии с ФСО №7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, например: обзор общеэкономической ситуации в России и социально-экономической ситуации в регионе – в Санкт-Петербурге, а также выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости - представлены в **Приложении 1**.

## 8.2. Обзор сегмента рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2018 года

Источники информации, использованные при составлении настоящего раздела: Материалы аналитического обзора земельного рынка Группы компаний «АйБи ГРУПП» - [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2018/2Q/land\\_2\\_2018.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2018/2Q/land_2_2018.pdf), материалы обзора [spblands.info](http://spblands.info), Материалы с сайта [Komned.ru](http://Komned.ru), <https://rb.ru/article/dolya-nahodyashhihsya-v-chastnoy-sobstvennosti-zemel-v-rf-sostavlyayet-78/6485937.html>, Аналитический обзор СтатРус - [https://statruel.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/121-issledovaniya-regionalnykh-rynkov-nedvizhimosti/1063-leningradskaya-oblasthttps://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2018/2Q/hotel\\_2\\_2018.pdf](https://statruel.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/121-issledovaniya-regionalnykh-rynkov-nedvizhimosti/1063-leningradskaya-oblasthttps://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2018/2Q/hotel_2_2018.pdf)

### Инвестиции Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2018 года

После динамичного 1 квартала 2018 г. с объемом сделок 695,5 млн USD (39 548 млн RUB), во 2 квартале 2018 года объем инвестиций вернулся к среднему квартальному уровню за 2017 год и составил 21 609 млн RUB (349 млн USD) (-45 % в RUB и -50% в USD к 1 кварталу 2018).

По итогам 1 полугодия 2018 объем инвестиций в 1,5 раза превысил уровень 1 полугодия 2017, составив 1045 млн USD (61 157 млн RUB) или +47% в USD и +49% в RUB.

- Основной объем инвестиций (82%) пришелся на сделки с земельными участками - 287 млн USD (17 807 млн руб.), что в 2 раза превышает средний квартальный уровень за 2016-2017 гг. 94% участков куплены под жилищное строительство. и составляет во 2Q 2018 287 млн USD (17 807 млн RUB), что в 2 раза превышает средний квартальный уровень за 2016-2017 гг. Динамика к рекордному 1Q 2018 составила - 18% в USD (-11% в RUB).

- Доля иностранных инвестиций 0,1% (21% за 1 полугодие 2018 г.)

По данным Colliers International, объем инвестиций в действующие коммерческие объекты Петербурга составил \$280 млн. При этом доля зарубежных инвесторов в структуре сделок достигла 34% – самого высокого значения за последние семь лет. Ключевую роль в этом сыграла покупка французским ритейлером Leroy Merlin двенадцати гипермаркетов K-Rauta, восемь зданий из которых расположены в Северной столице. Крупнейшим приобретением на рынке офисов стала покупка для собственных нужд МФК Lotos Tower компанией JetBrains.

В 3 квартале 2018 г. в случае отсутствия крупных сделок (таких, как продажа ООО «Невский центр») ожидается сопоставимый объем инвестиций 25-30 млрд RUB.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)	7,25%
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2018 г.	0,0 п.п.
Общий объем инвестиций за 2Q 2018 г. в том числе:	349 млн. USD (21 609 млн. RUB)
Динамика общего объема инвестиций по сравнению с 1Q 2018 г.	-50% (-45%) ↓
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 2Q 2018 г.	62 млн. USD (3 801 млн. RUB)
Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с 1Q 2018 г.	-82% (-81%) ↓
• Объем инвестиций в земельные участки за 2Q 2018г.	287 млн. USD (17 807 млн. RUB)
Динамика объема инвестиций в земельные участки по сравнению с 1Q 2018 г.	-18% (11%) ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2018 г.	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11,3%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 1Q 2018 г.	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%

**Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости по итогам I полугодия 2018 года**

К середине лета во всех сегментах коммерческой недвижимости Петербурга сохраняется низкий уровень вакансий и заметное отсутствие ввода новых площадей. За полгода закрыто несколько крупных сделок как в торговле и на рынке офисов, так и в сфере логистики. Уровень ротации арендаторов достаточно умеренный.

**Торговая недвижимость**

Благодаря пику туристического сезона и Чемпионату мира по футболу в целом отмечен рост посещаемости во всех магазинах, как в формате стрит-ритейла, так и в торговых комплексах, расположенных в историческом центре Петербурга.

На фоне постоянного сокращения свободных площадей активнее всего в торговых центрах Петербурга подрос сегмент операторов fashion и развлечений. По данным Colliers International, средний уровень вакантности в торговых центрах по итогам первого полугодия достиг 4,2% – своего минимального значения за пять лет. Расширение происходило в основном за счет развития игровых и образовательных зон для детей в формате edutainment. Во втором квартале заработали сразу две леготеки LEFUNGO, центры «Открой в себе учёного» и «Галактика приключений», а также игровая зона Bonava.

По обеспеченности площадями на тысячу человек с развлекательной функцией в Петербурге лидирует Приморский район, второе место занимают Московский и Фрунзенский, замыкает тройку лидеров Красногвардейский район (данные Colliers International).

Увеличилась доля и fashion-пространств (например, открылись два новых магазина Levi's). По итогам первых 6-ти месяцев заполняемость качественных торговых центров близка к 100%. Средний показатель вакансии для рынка – на уровне 3-3,5% (данные компании PG.Estate). Введена в эксплуатацию лишь парочка небольших торговых объектов общей площадью порядка 13 000 кв.м. В то же время анонсировано сразу несколько крупных проектов. Так, концерн SRV объявил о планах строительства второй очереди «Жемчужной плазы», в холдинге «Адамант» планируют продолжить развитие проектов «Варшавский экспресс» и «Заневский каскад». Сеть гипермаркетов спортивных товаров Decathlon готовит к открытию пятый по счету магазин в городе – площадью около 5000 кв.м в районе Парнаса. Уйти с рынка собирается финский холдинг Kesko, передав магазины сети K-Rauta французскому оператору DIY Leroy Merlin. А торговые площади немецкой сети Media Markt займут операторы «Эльдорадо» и «М.Видео».

В центральных торговых коридорах Петербурга лидерами аренды помещений выступают кафе и рестораны, на втором месте – операторы сегмента fashion, следом идут компании сферы услуг – от салонов связи до турфирм. По оценкам Colliers International, по итогам полугодия общая вакантность помещений в сегменте стрит-ритейла на центральных торговых коридорах Петербурга снизилась с 6,5% до 6%, а самым популярным и в то же время динамичным по ротации выступил Старо-Невский проспект. Максимальные ставки аренды, характерные для основной части Невского проспекта, не изменились и составили 8000 – 13 000 рублей за кв.м в месяц (с учетом НДС).

**Офисная недвижимость**

Объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости остается на прежнем уровне. Доля офисных центров класса А составляет 44%, доля класса В/В+ – 56%. Лидерами по предложению по-прежнему выступают Центральный, Московский и Петроградский районы. Арендные ставки постепенно растут. За три минувших месяца они

увеличились в среднем на 0,4%. Стоимость аренды в классе А, по расчетам JLL, достигла уровня 1720 руб./кв. м в месяц, в классе В – 1204 руб./кв.м в месяц (включая НДС и операционные расходы).

Ключевой тенденцией прошедшего полугодия с точки зрения предложения можно считать отсутствие прироста качественных офисных площадей. С учетом проектов, заявленных ко вводу до конца 2018 года, прирост предложения составит 2%, что является рекордно низким показателем за последние 10 лет

Уровень вакансии по офисам класса В в среднем составляет В – 8,4% / 6,8% / 5,4% (по данным *Maris | Part of the CBRE, NAI Becar, ГК «АйБи ГРУПП» соответственно*); в центральных районах города предложение офисной недвижимости ограничено, а доля вакантных помещений низка (менее 2%).

По данным ГК «АйБиГРУПП», во 2-ом квартале 2018 г. Средний уровень ставок продолжает медленно расти; на конец квартала данный показатель составил для класса А — 1 580-1 780 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 070-1 270 руб./кв.м в месяц. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 125 000-130 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 2%),

### **Гостиничная недвижимость**

#### *Крупные сделки*

В этом квартале был введен гостиничный комплекс в Никольских рядах (Садовая ул., 62), формально представляющий собой два объекта: гостиницу 4\* на 244 номера, площадью 10,3 тыс. кв.м; и хостел на 158 номеров, площадью 7,3 тыс. кв.м. Были заявлены девять проектов строительства в секторе гостиничных услуг, из них семь апарт-отелей и две гостиницы. Пять проектов апарт-отелей представлены группой «ЛСР», среди них и самый крупный — апарт-отель в составе МФК в Невском районе (точный адрес не называется), площадью 91 тыс. кв.м на 1 600 номеров.

В начале февраля был принят закон, обязывающий классифицировать по уровню сервиса все гостиницы, пляжи и горнолыжные трассы. Свидетельство о присвоении категории будет действовать три года, классификацией будут заниматься организации, аккредитованные Ростуризмом. Предполагается наложение штрафов за предоставление гостиничных услуг без соответствующего сертификата или введение потребителей в заблуждение относительно категории гостиницы. Новые правила должны вступить в силу поэтапно: с 1 июля 2019 года – для гостиниц с фондом более 50 номеров, с 2020 года – для отелей с фондом более 15 номеров, с 2021 года – для всех остальных.

Также предпринимаются попытки законодательно определить статус апартаментов, что уже вызвало снижение спроса на некоторые из сегментов этого сектора рынка.

#### *Основные тенденции рынка:*

1. Значительный объем инвестиций в сфере коммерческой недвижимости сейчас приходится на гостиницы и апарт-апартаменты. Хотя в абсолютном значении он уступает по объему вложениям в сектор торговой недвижимости, по числу объектов рынок гостиничной недвижимости в настоящее время лидирует.

2. До конца года возможен ввод ещё пяти проектов апарт-отелей общим объемом до 3 тыс. апартаментов.

3. При этом по подсчётам экспертов рынка реальный уровень доходности апартаментов в Санкт-Петербурге (при рыночной заполняемости) составляет 8-10% в зависимости от

позиционирования, местоположения и уровня сервиса. А самым доходным типом гостиничной недвижимости эксперты рынка считают хостелы.

4. Большая часть предложения на рынке апартаментов соответствует классу «комфорт» (более половины), менее 10 % относится к элитной недвижимости, остальное — бизнес-класс.

5. Ещё один из сегментов в секторе апартаментов, в настоящий момент активно развивающийся, — это сервисные апартаменты, т.е. предлагающие арендаторам / покупателям комплекс услуг. Сейчас этот тип апартаментов составляет около 2/3 от общего объёма предложения.

6. Из-за ожидаемых изменений в законодательстве снизился спрос на апартаменты высокого класса, падение составило более 65%. Тем не менее, пока суть предполагаемых поправок неясна, а существующие проекты законов не дают ни точного определения апартаментов, ни ясного представления о том, как именно предполагается изменить их правовой статус.



### Ситуация с историческим зданием под реконструкцию

#### Перспективы использования музеев в сфере социально-культурного сервиса и туризма

<http://gorod.spb.ru/>, <http://www.skmsk.ru/information/rekonstrukcija/istoricheskie-zdaniya/>

Проекты реконструкции и воссоздания облика старинных зданий в центре Петербурга редки, но потому и уникальны. Большинство таких проектов расположены в самом сердце исторической застройки, в наиболее престижных местах с прекрасным видом из окон

С одной стороны, центр города находится под охраной ЮНЕСКО, и он должен дойти до наших потомков в максимально неизменном виде, с другой — исторические здания разрушаются, а денег на то, чтобы их сохранять, как всегда, не хватает.

Важна в данном вопросе аргументация строителей, которые руководствуются экономикой, а она в данном случае в пользу нового строительства, которое обходится дешевле. Тем не менее, на страже старых зданий нашего города находится КГИОП и градозащитники, благодаря в том числе которым в Петербурге есть и будут проекты реконструкции старинных зданий. Там, где невозможно сохранить уже разрушающееся здание, происходит воссоздание путем нового строительства, но полностью в облике старого дома. При этом возможно использование современной инженерной и строительной мысли, создание более комфортных для жизни планировок и т.д. В любом случае, пока, по крайней мере официально, решение о сносе и новом строительстве, либо о реконструкции, либо о сохранении фасадов принимает исполнительная власть города, а застройщик или подчиняется ее решению, или находит способы его обойти в рамках противоречивого законодательства.

«Проекты реконструкции исторических зданий – безусловно, наиболее трудоемкий для девелопера процесс с точки зрения технологических, финансовых и временных затрат, – говорит Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад».

Она необходима, когда здание является памятником истории, архитектуры и культуры. При реконструкции должны быть сохранены аутентичные стены, то есть неизменным остается конструктив. Обратной стороной реконструкции является подчас невозможность дополнить дом опциями, необходимыми для его современного функционирования, – например, подземным паркингом и так далее».

Эксперты уверены, что пока охранные ограничения сохраняются, проекты реконструкции исторических зданий все равно будут появляться. В то же время, по словам Елизаветы Конвей, руководителя направления элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg, существующая проблема социальной неоднородности порождает квартальную застройку, в этой же ситуации актуальна централизованная реконструкция. В то же время покупатель сталкивается с выбором – более гибкие планировки и современная инженерия или уникальная локация и вид на исторические памятники и набережные.

*Спрос на недвижимость в центральной части города особенно высок. Поэтому реконструкция становится особенно востребованной — она позволяет превращать объекты культурного, архитектурного, исторического наследия в современные, безопасные, удобные в эксплуатации здания, изменять их функциональность, увеличивать площадь таких объектов.*

### 8.3 Анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2018 года

*Источники информации, использованные при составлении настоящего раздела: Материалы аналитического обзора земельного рынка Группы компаний «АйБи ГРУПП» - [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2018/2Q/land\\_2\\_2018.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2018/2Q/land_2_2018.pdf) по материалам обзора [spblands.info](http://spblands.info), Материалы с сайта [Komned.ru](http://Komned.ru), <https://rb.ru/article/dolya-nahodyashhihsya-v-chastnoy-sobstvennosti-zemel-v-rf-sostavlyayet-78/6485937.html>.*

#### 8.3.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

##### Наиболее крупные сделки по земельным участкам

2-й квартал 2018 г.

Санкт-Петербурга

##### Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<b>Земельные участки (ЗУ)</b>					
ЗУ (между Красносельским шоссе и проспектом Будённого, Стрельна)	группа физ. лиц	Navis Development Group	400 000	3 500	ЖК 365 тыс. кв.м
ЗУ (санаторий Дюны) (на берегу Финского залива)	«Группа ЛСР»	ЗАО «Лидер»	377 000	2 000	-
ЗУ 3 шт. (Московский пр., 65)	Meridian Development	Legenda	85 000	1 500	жилье 87 тыс. кв.м
ЗУ (Глухарская ул., 18)	ГК «Город»	«ТИН Групп», входящая в «Полис Групп»	85 000	2 420	жилье 195,5 тыс. кв.м
2 ЗУ в Пушкине рядом с ЖК Инкери	«ЮИТ Санкт-Петербург»	ФСК «Лидер»	54 000	1 070	жилье комфорт – класса 50 тыс. кв.м

Источник: <https://naibecar.com/upload/iblock/9c0/9c085b7db71bb88c1a2faca8c9f49cde.pdf>

##### Основные показатели и тенденции рынка земли (по данным ГК «АйБи ГРУПП»)

1. Падение цен на землю замедлилось, а в некоторых случаях можно наблюдать небольшой рост. Наиболее значительно за это время снизились цены земельных участков под промышленную функцию.

2. При этом разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки остаётся высоким. Для промышленных земельных участков он может составлять от 15% до 30%, для участков общественно-делового назначения — до 20%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

3. Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

4. С начала года на торгах Фонда имущества число предлагаемых участков было незначительным, по некоторым из них торги уже переносились неоднократно за прошлые годы.

За два квартала состоялось трое торгов; максимальный уровень превышения конечной цены над начальной составил почти 246% по участку под торговую застройку на ул. Ильюшина (пересечение с пр. Авиаконструкторов).

5. В этом квартале на вторичном рынке земельных участков крупных сделок не было.

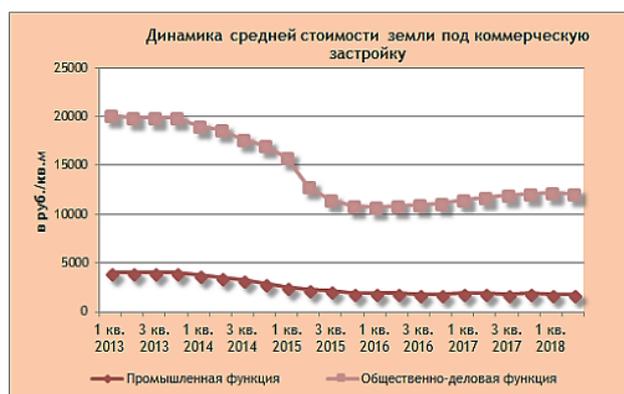
6. Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью **10000-50000 кв.м: 1 700-2 200 руб./кв.м для промышленной и 9 450 - 13 450 руб./кв.м для общественно-деловой функций.** Для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного(-ых) к строительству объекта(-ов).

7. По данным Российского аукционного дома, земельные участки под строительство объектов общественно-делового назначения предлагают не менее чем 2 000 рублей/кв. м, а в отдельных случаях цена достигает 150 000 рублей/кв.м. Наиболее дорогостоящие участки расположены в центре города, но предложение таких объектов – единично. Основная масса предложений сосредоточена в ценовом диапазоне 4 000-10 000 рублей за кв.м.

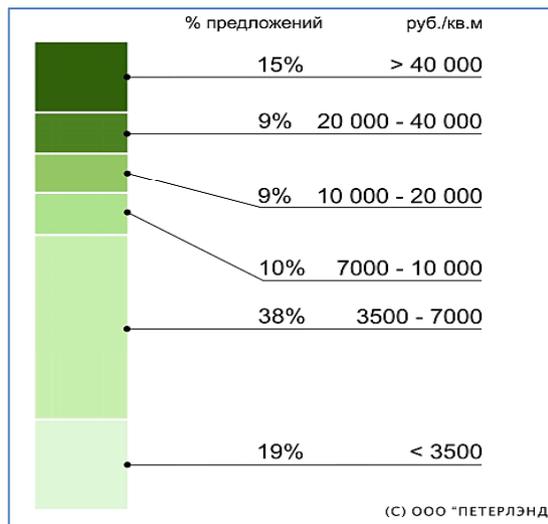
### Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, объявленные и состоявшиеся с начала года

Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв.м	Превышение, %
Санкт-Петербург, Шлиссельбургский пр., уч. 57	9 409	Для строительства объекта многоквартирной жилой застройки (высотная застройка)	Ежегодная арендная плата	43 200 000	4 591	14.02.2018	ООО "Специализированный застройщик "МИЗ"	66 200 000	7 036	53,24%
Санкт-Петербург, м.о. Озеро Долгое, ул. Ильюшина, уч. 81	4 020	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	14 800 000	3 682	04.04.2018	ООО "СП-Имлюст"	51 200 000	12 736	245,95%
Санкт-Петербург, м.о. Юнтолово, Парашютная ул., уч. 55	3 947	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	18 800 000	4 763	04.04.2018	ООО "Союз"	49 300 000	12 490	162,23%
Санкт-Петербург, Карлскаяд ул., уч. 1 (западнее пересечения со Складским пр-дом)	12 238	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	21 900 000	1 790	18.07.2018				
Санкт-Петербург, Кронштадт, Кронштадтское шос., уч. 46	4 778	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	12 800 000	2 679	18.07.2018				
Санкт-Петербург, Кронштадт, Кронштадтское шос., уч. 45	2 222	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	8 700 000	3 915	18.07.2018				
Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, уч. 1 (напротив дом №82, лит. А, по пр. М. Жукова)	4 322	Многоэтажные гаражи	Ежегодная арендная плата	7 500 000	1 735	22.08.2018				

Источник : [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2018/2Q/land\\_2\\_2018.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2018/2Q/land_2_2018.pdf)



**Распределение цен на земельные участки под коммерческую застройку**



Так как в широком доступе обзор рынка земельных участков небольшой ликвидной площадью. 500 -10000 кв.м не представлен, Оценщиком были проанализированы предложения по продаже земельных участков в Выборгском и Калининском, Кировском, Невском, Красногвардейском. и Василеостровском (на исторически сложившихся промышленных территориях В.О.) Санкт-Петербурга, на дату оценки в открытых источниках (результаты представлены в таблице далее).

**Выборка по предложениям о продаже земельных участков под коммерческое использование (вкл. общественно-деловую /промышленную функцию) на ЦИАН площадью от 1000 кв.м до 10 000 кв.м**

№ п/п	Тип	Площадь	Метро	Адрес	Цена, руб.	Цена, руб./ кв. м	Ссылка на объявление
1.	Зем/участок	0.1, га	м. Василеостровская (5 мин пешком)	Санкт-Петербург, проспект Малый Васильевского острова, 54	14 000 000	<b>14 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187279036">https://www.cian.ru/sale/commercial/187279036</a>
2.	Зем/участок	0.14, га	м. Василеостровская (5 мин пешком)	Санкт-Петербург, проспект Малый Васильевского острова, 54	20 900 000	<b>14 929</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187278852">https://www.cian.ru/sale/commercial/187278852</a>
3.	Зем/участок	0.1, га	м. Василеостровская (5 мин на машине)	Санкт-Петербург, 19-я Васильевского острова линия, 32к6Л	17 000 000	<b>17 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184248208">https://www.cian.ru/sale/commercial/184248208</a>
4.	Зем/участок	353.0, сот.	м. Площадь Александра Невского (10 мин пешком)	Санкт-Петербург, площадь Александра Невского	900 000 000	<b>25 496</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154935854">https://www.cian.ru/sale/commercial/154935854</a>
5.	Зем/участок	0.33, га	м. Балтийская (5 мин пешком)	Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, 2к9	100 000 000	<b>30 303</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/181067508">https://www.cian.ru/sale/commercial/181067508</a>
6.	Зем/участок	46.0, сот.	м. Площадь Александра Невского (15 мин пешком)	Санкт-Петербург, улица Моисеенко, 24	149 000 000	<b>32 391</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184777279">https://www.cian.ru/sale/commercial/184777279</a>
7.	Зем/участок	0.11, га	м. Василеостровская (28 мин пешком)	Санкт-Петербург, 26-я В.О. линия, 5к1	39 000 000	<b>35 455</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188507316">https://www.cian.ru/sale/commercial/188507316</a>
8.	Зем/участок	0.03, га	м. Площадь Александра Невского (25 мин на машине)	Санкт-Петербург, Кирилловская улица	11 500 000	<b>38 333</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/167198486">https://www.cian.ru/sale/commercial/167198486</a>
9.	Зем/участок	0.33, га	м. Балтийская (5 мин пешком)	Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, 2к9	140 000 000	<b>42 424</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184248942">https://www.cian.ru/sale/commercial/184248942</a>
10.	Зем/участок	61.0, сот.	м. Лиговский проспект (7 мин пешком)	Санкт-Петербург, Днепропетровская улица, 7	300 000 000	<b>49 180</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191366302">https://www.cian.ru/sale/commercial/191366302</a>
11.	Зем/участок - для размещения жилого дома	0.28, га	м.Петроградская, 15 мин. пешком	Санкт-Петербург, Большая Монетная улица, 26	150 000 000	<b>53 116</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179822581">https://www.cian.ru/sale/commercial/179822581</a>

№ п/п	Тип	Площадь	Метро	Адрес	Цена, руб.	Цена, руб./ кв. м	Ссылка на объявление
12.	Зем/участок	0,08, га	м. Фрунзенская (10 мин пешком)	Санкт-Петербург, набережная Обводного Канала, 139Б	44 000 000	<b>55 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189414685">https://www.cian.ru/sale/commercial/189414685</a>
13.	Зем/участок	0,12, га	м. Лиговский проспект (5 мин пешком)	Санкт-Петербург, Транспортный переулок, 15	75 000 000	<b>62 500</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184248260">https://www.cian.ru/sale/commercial/184248260</a>
14.	Зем/участок	0,03, га	м. Звенигородская (10 мин пешком)	Санкт-Петербург, улица Марата, 75	22 500 000	<b>75 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191229065">https://www.cian.ru/sale/commercial/191229065</a>
15.	Зем/участок	1,25, га	м. Чернышевская (22 мин пешком)	Санкт-Петербург, Шпалерная улица, 51	950 000 000	<b>76 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184248866">https://www.cian.ru/sale/commercial/184248866</a>
16.	Зем/участок	7,5, сот.	м. Сенная площадь (5 мин пешком)	Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, 89	57 500 000	<b>76 667</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189505669">https://www.cian.ru/sale/commercial/189505669</a>
17.	Зем/участок	0,11, га	м. Фрунзенская (5 мин пешком)	Санкт-Петербург, улица Красуцкого, 5	85 990 000	<b>78 173</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191479165">https://www.cian.ru/sale/commercial/191479165</a>
18.	Зем/участок под Жилую застройку	0,28, га	м. Василеостровская (5 мин на машине)	Санкт-Петербург, 15-я Васильевского острова линия, 82	250 000 000	<b>89 286</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188840679">https://www.cian.ru/sale/commercial/188840679</a>
19.	Зем/участок	0,27, га	м. Площадь А. Невского (15 мин пешком)	Санкт-Петербург, Кременчугская улица, 6	250 000 000	<b>92 593</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191433763">https://www.cian.ru/sale/commercial/191433763</a>

Как следует из представленных данных, зачастую участки предлагаются вместе с небольшими зданиями либо временными постройками / ангарами, стоимости продажи земельных участков площадью от 1000 кв. м (0,1 гектара) в среднем под коммерческую застройку находится в диапазоне 10000 – 51000 руб./ кв. м, средняя стоимость без «крайних» значений составляет около **20000 руб./кв. м**, наибольшую цену предложения имеют участки с разрешенным использованием: для многоэтажного жилого строительства, далее под общественно-деловую застройку, для торговых центров, бизнес-центров, объектов придорожного сервиса, и др. объектов общественно-делового назначения, с выгодным местоположением), с подведенными коммуникациями.

### **7.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены**

Основные тенденции рынка земли (по данным ГК «АйБи ГРУПП»)

#### **Спрос**

- ✓ Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них незначителен, за исключением самых удачно расположенных и инженерно-обеспеченных объектов.
- ✓ Чаще всего такие участки входят в состав индустриальных парков. Также сохраняется интерес к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию. Ускоряется процесс реновации земель «серого пояса». В настоящий момент суммарно реновации подвергнуты 870 га бывших промышленных территория, причём больше четверти из них были включены в процесс за последние полтора года.
- ✓ Однако, поскольку процесс реновации промышленных зон достаточно сложен (помимо финансовых барьеров, существует множество административных), рост числа проектов реноваций не приводит к заметному подъёму уровня цен на такие земельные участки.
- ✓ Кроме того, после многих лет попыток вывести промышленные предприятия за городскую черту, в конце июня Правительство Санкт-Петербурга заявила о смене курса на поддержание тех предприятий, которые остаются работать в пределах города. Как именно это будет осуществляться, пока не сообщается.

- ✓ Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.
- ✓ Участков с высоким потенциалом — инженерно-обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: **для промышленной функции** — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. **Для общественно-деловой функции** — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

#### Предложение

- ✓ 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.
- ✓ Достаточно популярны и площадки в радиусе 10–15 км от КАД, преимущественно в промзонах Янино, Шушары, Горелово-Волхонка и Парнас-Мурино.
- ✓ По мнению экспертов РАД наибольшим спросом пользуются участки до 2,5 Га с полной инженерной подготовкой и согласованной градостроительной документацией

СРАВНЕНИЕ ОСНОВНЫХ РЫНОЧНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДЛЯ РАЗНЫХ СЕГМЕНТОВ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА			
	ПРОМЫШЛЕННЫЙ	КОММЕРЧЕСКИЙ	ЖИЛОЙ
<b>ПРЕДЛОЖЕНИЕ</b>	Огромный объем предложений: > 1200	Достаточный объем: 400-500	130-150, дефицит качественных предложений
<b>СПРОС</b>	Низкий, неплатежеспособный	Умеренный, избирательный, платежеспособный	Высокий, платежеспособный, неудовлетворенный
<b>БАЛАНС РЫНКА</b>	РЫНОК ПОКУПАТЕЛЯ	~ БАЛАНС	РЫНОК ПРОДАВЦА
<b>ОСНОВНЫЕ ТИПЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ</b>	ЗАТРАТНЫЙ СРАВНИТЕЛЬНЫЙ	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОДНЫЙ	ДОХОДНЫЙ
<b>КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ СПРОСА ПО СТЕПЕНИ ВАЖНОСТИ:</b>			
Локация (окружение, ситуация)	!!	!!!	!!
Инженерно-транспортная обеспеченность	!!!	!!	!
Наличие согласовательной документации	!	!	!!!

**Общие выводы анализу рынков и выводы относительно объекта оценки**

- ✓ во 2 квартале 2018 года основной объем инвестиций (82%) пришелся на сделки с земельными участками - 287 млн USD (17 807 млн руб.), что в 2 раза превышает средний квартальный уровень за 2016-2017 гг. 94% участков куплены под жилищное строительство. Доля иностранных инвестиций 0,1% (21% за 1 полугодие 2018 г.)
- ✓ Согласно анализу рынка земельных участков, по итогам 2 квартала 2018 года, падение цен на землю замедлилось, а в некоторых случаях можно наблюдать небольшой рост. Наиболее востребованными остаются участки: для **общественно-деловой функции** — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.
- ✓ Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10000-50000 кв.м: 1 700-2 200 руб./кв.м для промышленной и **9450 - 13450 руб./кв.м для общественно-деловой функций**, для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба возможного) к строительству объекта (по данным обзора ГК «АйБиГРУПП»).
- ✓ Согласно представленной выборке предложение по коммерческим земельным участкам, зачастую участки предлагаются вместе с небольшими зданиями либо временными постройками / ангарами, стоимости продажи земельных участков площадью от 1000 кв. м (0,1 гектара) до 10000 кв.м под коммерческую застройку средняя стоимость без «крайних» значений составляет около **20000 руб./кв. м**, наибольшую цену предложения имеют участки с разрешенным использованием: под общественно-деловую застройку, для торговых центров, бизнес-центров, объектов придорожного сервиса, и др. объектов общественно-делового назначения, с выгодным местоположением), с подведенными коммуникациями.
- ✓ Объем качественного предложения на рынке **офисной недвижимости** остается на прежнем уровне. Доля офисных центров класса А составляет 44%, доля класса В/В+ – 56%. Лидерами по предложению по-прежнему выступают Центральный, Московский и Петроградский районы. Арендные ставки постепенно растут. За три минувших месяца они увеличились в среднем на 0,4%. Стоимость аренды в классе А, по расчетам JLL, достигла уровня 1720 руб./кв. м в месяц, в классе В – 1204 руб./кв.м в месяц (включая НДС и операционные расходы). Ставки аренды продолжают умеренный рост в пределах 5% до конца года.
- ✓ **Уровень вакансии по офисам класса В** в среднем составляет В – **8,4% / 6,8% / 5,4%** (по данным Maris | Part of the CBRE, NAI Becar, ГК «АйБи ГРУПП» соответственно); в центральных районах города предложение офисной недвижимости ограничено, а доля вакантных помещений низка (менее 2%).
- ✓ На рынке **гостиничной недвижимости** реальный уровень доходности апартаментов в Санкт-Петербурге (при рыночной заполняемости) составляет 8-10% в зависимости от позиционирования, местоположения и уровня сервиса. А самым доходным типом гостиничной недвижимости эксперты рынка считают хостелы.

Ещё один из сегментов в секторе апартаментов, в настоящий момент активно развивающийся, — это сервисные апартаменты, т.е. предлагающие арендаторам / покупателям комплекс услуг.

- ✓ Проекты **реконструкции исторических зданий** – безусловно, наиболее трудоемкий для девелопера процесс с точки зрения технологических, финансовых и временных затрат, — Она необходима, когда здание является памятником истории, архитектуры и культуры. При реконструкции должны быть сохранены аутентичные стены, то есть неизменным остается конструктив. Обратной стороной реконструкции является подчас невозможность дополнить дом опциями, необходимыми для его современного функционирования, – например, подземным паркингом и т.д. Эксперты рынка недвижимости уверены, что пока охранные ограничения сохраняются, проекты реконструкции исторических зданий все равно будут появляться. В то же время, существующая проблема социальной неоднородности порождает квартальную застройку, в этой же ситуации актуальна централизованная реконструкция.

## 9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Согласно п. 13 ФСО №7, 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.

Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:

Физическая возможность	выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.
Юридическая разрешенность	выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и прочее
Финансовая оправданность	анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям
Максимальная эффективность	в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки

Согласно п. 13 ФСО № 7, 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.

### Анализ наиболее эффективного использования земельного участка

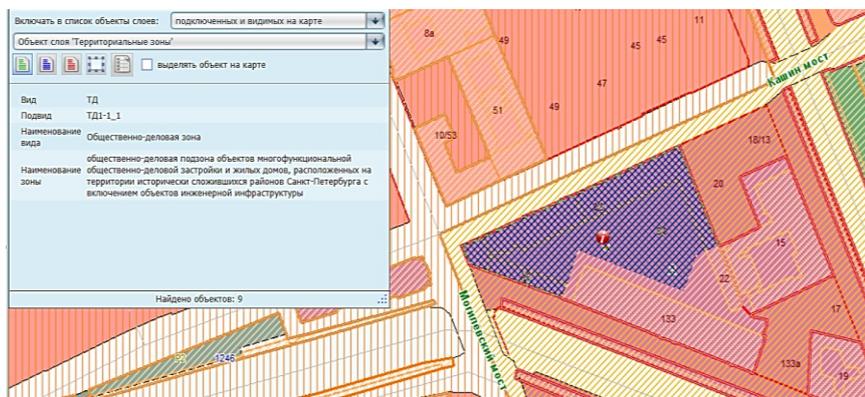
На рассматриваемом участке **физически возможно** размещение любых коммерческих зданий. Это позволяет площадь, рельеф, наличие инженерных коммуникаций и пр.

### *По юридической правомочности*

#### **Функциональное зонирование территории**

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» зона в которой расположены оцениваемые объекты, по функциональному назначению территории относится к общественно-деловой зоне: зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны — «Д» (источник - [www.kgainfo.spb.ru](http://www.kgainfo.spb.ru)).

Территориальная зона согласно Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга: Зона **ТД1-1\_1** - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры



Источник: карта-схема с портала РГИС <http://rgis.spb.ru/map>

Согласно Распоряжению КГИОП от 05.10.2016 г. №10-532 «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс казарм Гвардейского экипажа»:

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс казарм Гвардейского экипажа», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литеры В, Г, Д; набережная канала Грибоедова, дом 133, литера Б (пр. Римского-Корсакова, д. 22; наб. кан.Грибоедова, д. 133)

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

#### **Финансовая оправданность и Максимальная продуктивность**

Для определения финансовой оправданности и максимальной продуктивности следует рассмотреть особенности локального местоположения:

Объект оценки расположен в историко- культурной части Адмиралтейского района - в округе Коломна, в непосредственном окружении театров, музеев, вблизи жилой застройки, в пешеходной доступности Мариинского театра. Локальное местоположение объекта оценки на участке, с 2-х сторон окруженном водой. Объект оценки расположен в квартале, ограниченном проспектом Римского-Корсакова, наб.Крюкова канала, наб.канала Грибоедова и Лермонтовским проспектом.

Район местоположения рассматриваемого объекта недвижимости характеризуется высоко развитой социальной инфраструктурой, ориентированной в основном для туристов и гостей города. Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как отличное, и достаточно перспективное.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга Оценщик сделал вывод, что сегодня наблюдается стабильный спрос на участки под жилищное строительство, многофункциональную общественно-деловую застройку на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга.

**Таким образом, юридически правомочным с учетом соблюдения требований КГИОП, физически осуществимыми, финансово оправданными и максимально эффективными вариантами застройки оцениваемого земельного участка будет использование участка для размещения объектов общественно-деловой застройки с учетом требований КГИОП «Режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения».**

**Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющейся застройкой**

АНЭИ определяет наиболее доходное использование объекта.

Согласно изданию «Практика оценки объектов связанных с нематериальными факторами воздействия». Е.Е. Яскевич Издательство Техносфера. Москва 2012. Стр. 59, 68

АНЭИ применяется ко всем рассматриваемым объектам, за исключением:

– группа 1. Здания-памятники культурного наследия, сервитуты, права третьих лиц, права аренды (при оценке престижных гостиничных комплексов, торговых центров со специфическим форматом АНЭИ используется);

– группа 2. Ценные ресурсы и приобретения (права пользования лицензиями на разработку месторождений, права пользования персоналом, клиентелла);

– группа 3. Неидентифицируемые или частично идентифицируемые НМА (деловая репутация, гудвилл, бренд).

Общепринято при определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (обычно в привязке к ИС и НМА) использовать четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность – физическая возможность использования объекта для его коммерциализации;

- допустимость с точки зрения законодательства – характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника, лицензиара, лицензиата;

- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику, лицензиару, лицензиату;

- максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, НЭИ подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, лицензиара, лицензиата, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Использование критериев должно дать ответ на основной вопрос, является ли текущее или предполагаемое использование рациональным и вероятным.

Категории историко- культурного значения иногда заменяются общепринятым понятием «статус».

Основными проблемами при оценке зданий-памятников на территории РФ являются:

- наличие федерального, регионального или местного статуса;
- отсутствие развитого сегмента рынка купли-продажи аналогичных объектов;
- высокие эксплуатационные расходы;
- запрет на реконструкцию (разрешены только реставрационные работы в рамках сохранения целостности и зрительного восприятия) и т.п.

**Понятие НЭИ для этих объектов видоизменено в связи с доминирующей полезностью таких объектов для общества в целом.**

**Вывод:**

*Таким образом, АНЭИ в основном не применяется к Зданиям-памятникам культурного наследия, в связи с доминирующей полезностью таких объектов для общества в целом, но с учетом перспектив дальнейшей реконструкции, коммерческое использование оцениваемого здания (Памятник Комплекс казарм Гвардейского экипажа) можно рассмотреть преимущественно под общественно-деловые объекты: под гостиницу, либо под элитное жилье, культурно-образовательный центр, с размещением в части здания - музея.*

## 10. Описание процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы<sup>3</sup>:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	<i>Проведено</i>
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	<i>Проведено</i>
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	<i>Проведено</i>
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	<i>Проведено</i>
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки	<i>Проведено</i>
6. Осуществление расчетов	<i>Проведено</i>
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	<i>Проведено</i>
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	<i>Проведено</i>

### Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Исчерпывающая информация о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащаяся в документах, подтверждающая существующие права на него	<i>Отражено – права собственности на здания и право собственности на земельный участок</i>
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/ отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организации, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	<i>Проведено</i>
Установление данных об обременениях Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	<i>Проведено</i>
Установление данных об имуществе являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки, улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	<i>Проведено (имущество, не являющееся недвижимым, оценке не подлежит)</i>
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	<i>Иных количественных и качественных характеристик, не отраженных в правоустанавливающих и тех. документации - не выявлено</i>

<sup>3</sup>Настоящий раздел отчета подготовлен в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО-3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 г. №299.

### 10.1. Подходы к оценке

**Доходный подход** – совокупность методов оценки объекта гражданского оборота, основанных на определении ожидаемых доходов, которые объект оценки может принести собственнику после даты проведения оценки, и предусматривающий преобразование (пересчет) этих доходов в текущую стоимость на дату оценки. Доходный подход применяется, когда существует информация, позволяющая прогнозировать (в условиях неопределенности – с допустимыми интервалами доверия) величины будущих доходов, которые объект оценки способен приносить, а также величины связанных с объектом оценки расходов

При применении доходного подхода оценщиком должны учитываться: сумма будущих доходов, момент получения доходов и продолжительность времени получения доходов.

В доходном подходе различают два основных метода:

- прямая капитализация;
- анализ дисконтированных денежных потоков.

**Прямая капитализация** – метод оценки недвижимости, согласно которому прогноз стабильного или стабильно изменяющегося дохода или денежного потока за 1 год конвертируется в оценку стоимости по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

где:  $NOI_1$  – наиболее типичный чистый операционный доход объекта оценки за один год;

$R$  – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки эксплуатируется в соответствии с наиболее эффективным использованием, а чистый операционный доход, который обеспечивает объект в результате своей эксплуатации стабильный или стабильно изменяющийся (темп роста чистого операционного дохода постоянный). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

**Анализ дисконтированных денежных потоков** – метод оценки недвижимости, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение периода владения, включая прогноз дохода от перепродажи и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования – ставка дохода на капитал, которую требует средний инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект.

Оценка недвижимости методом АДДП выполняется с использованием следующей формулы:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1 + Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1 + Y_k)^k},$$

где:  $Y_q$  – ставка дисконтирования,  $V_p$  – стоимость реверсии,  $k$  – прогнозный период.

**Сравнительный подход** – совокупность методов определения стоимости объекта оценки, основанных на сравнении этого объекта с объектами аналогичного назначения (объектами сравнения или объектами-аналогами), проданными или выставленными на продажу в прошлом – при известных для этих объектов ценах сделок или ценах предложений.

Сравнительный подход может быть применен, когда существует активный рынок объектов-аналогов и когда достоверная информация о ценах и свойствах объектов сравнения доступна для анализа.

В рамках данного подхода реализуются методы, обеспечивающие:

- либо построение универсальной зависимости равновесной цены рыночных сделок от исчерпывающе полного набора ценообразующих факторов, именуемых элементами сравнения
- либо сравнительным анализом цен сделок с объектами, максимально близкими к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (элементам сравнения), определяющим его стоимость.

**Затратный подход** – совокупность методов определения стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или для замещения Объекта оценки, с добавлением вмененных издержек (прибыли проекта девелопмента), возникающих из-за зависимости от времени стоимости денег, потраченных на возмещение указанных затрат. Затратный подход построен на основе принципа замещения и может быть применен, когда существует возможность определения всех видов затрат на создание Объекта оценки или имеется возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является копией оригинала, либо может обеспечить равную полезность.

Максимально возможная стоимость Объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с равной полезностью.

**Отказ от применения затратного подхода**

В Затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости участка земли (стоимость различного комплекса прав: собственность, аренда и др.) со стоимостью строительства существующих улучшений на участке без накопленного этими улучшениями совокупного износа.

Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным подходом:

$$C_{\text{рын.}} = C_{\text{зу}} + BC + P_{\text{пр}} - СИ,$$

где  $C_{\text{рын.}}$  - рыночная цена объекта оценки, рассчитанная на основе применения затратного подхода;

$C_{\text{зу}}$  - стоимость земельного участка;

$BC$  - восстановительная стоимость объекта оценки;

$СИ$  - совокупный (накопленный) износ объекта оценки;

$P_{\text{пр}}$  - прибыль застройщика (предпринимательская прибыль).

Таким образом, процедура оценки Затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

- Расчет затрат на возведение нового аналогичного оцениваемому объекту и получение восстановительной стоимости существующих улучшений.
- Расчет прибыли предпринимателя (застройщика) при возведении нового аналогичного оцениваемому объекту.
- Определение величины накопленного (совокупного) износа существующих улучшений.
- Уменьшение восстановительной стоимости существующих улучшений на сумму накопленного износа для получения их остаточной стоимости.
- Расчет стоимости Земельного участка, относящегося к объекту недвижимости.
- Добавление к рассчитанной текущей стоимости существующих улучшений стоимости Земельного участка, занятыми этими улучшениями.

### **10.2. Выбор методов оценки**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки<sup>4</sup>. Применение подхода к оценке зависит от наличия достаточного количества рыночной информации.

#### **Анализ применимости подходов к оценке:**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки<sup>5</sup>. Применение подхода к оценке зависит от наличия достаточного количества рыночной информации.

**Оцениваемые объекты представляют собой земельный участок, на котором расположено здание общей площадью 9081,5 кв. м и здание гаража 343,5 кв. м, являющиеся объектом культурного наследия «Памятник -Комплекс казарм Гвардейского экипажа». Здания под реконструкцию находятся на дату оценки в неудовлетворительном, заброшенном состоянии.** на дату оценки здания по назначению не используются (см. подробнее описание в гл. 7.1)

Основными проблемами при оценке зданий-памятников на территории РФ являются<sup>6</sup>:

- наличие федерального, регионального или местного статуса;
- отсутствие развитого сегмента рынка купли-продажи аналогичных объектов;
- высокие эксплуатационные расходы;
- запрет на реконструкцию (разрешены только реставрационные работы в рамках сохранения целостности и зрительного восприятия) и т.п.

Категории историко-культурного значения иногда заменяются общепринятым понятием «статус».

Статус может формировать как сервитуты и права третьих лиц (ценопонижающие факторы), так и престижность владения (ценоповышающие факторы).

---

<sup>4</sup> П. 14 раздела III «ФСО №3»

<sup>5</sup> П. 14 раздела III «ФСО №3»

<sup>6</sup>Е.Е. Яскевич Практика оценки объектов связанных с нематериальными факторами воздействия. Издательство Техносфера. Москва 2012. Стр. 59, 68

Рыночной оборотоспособностью статус не обладает в отрыве от своего материального носителя.

Если права на недвижимость (носитель статуса) могут иметь рыночный оборот, то права на статус постоянно находятся в собственности государства (федеральный и мировой статус памятника) или местного муниципального управления (местный статус).

**Формирование стоимости зданий-памятников культурного наследия.**

Стоимость зданий-памятников культурного наследия формируется за счет:

– стоимости материального «носителя» (земельный участок с улучшениями в виде зданий, сооружений, малых форм и т.п.);

– стоимости вклада нематериального фактора в носитель.

Нематериальным фактором, влияющим на стоимость памятников культурного наследия, является внесение памятника в реестр мирового, федерального, муниципального значения («статус»). Статус памятников культурного наследия определяет государство, региональные и местные власти постоянным рычагом законодательного воздействия на собственника недвижимости (материального носителя).

**Методологическое состояние вопроса оценки зданий-памятников**

До настоящего времени общепринятой методики по оценке зданий-памятников не разработано.

Имеются отдельные предложения по подходам к оценке, однако они основаны на экспертных или нормативных коэффициентах, которые не имеют рыночной базы для обоснования. К ним относятся:

– проект СТО РОО 21\_05\_97;

– на сайте Минкульта РФ (<http://mkrf.ru/documentations/585/>) приведена «Методика экономической оценки объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (разработка 2005 г.);

– методические рекомендации оценки историко-культурной ценности поселения и применения критериев историко-культурной ценности поселения в оценке недвижимости, расположенной в границах исторического поселения, с целью установления инвестиционной привлекательности: Санкт-Петербург – Москва, 2010. СРО НП «Объединение градостроительного планирования и проектирования ЗАО «Издательство «Зодчий»»;

– методика оценки зданий-памятников культурного наследия. М. НПЦПО. 2004, 2008 гг. ([www.crcra.ru](http://www.crcra.ru)).

Ценоповышающие коэффициенты используются:

– в затратном подходе для определения стоимости конструктивных элементов, находящихся под охраной «статуса» (отмечены в Паспорте здания-памятника культурного наследия);

– в сравнительном подходе при определении корректировок для близких аналогов.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются стоимость строительства и износ. Затратный подход наиболее применим при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги, либо для развивающихся объектов рынка.

По устной информации Заказчика, технические документы на оцениваемые здания отсутствуют, для оценки предоставлены только Выписки из ЕГРН. Проекты реконструкции/капитального ремонта зданий для оценки не предоставлены. **Ввиду отсутствия необходимых технических параметров (объемов, конструктивных элементов, находящихся под охраной «статуса» (отмечаются в Паспорте здания-памятника культурного наследия), Затратный подход в данном случае неприменим.**

#### Доходный подход

Данный подход не применим к объекту культурного наследия – памятнику (см. выводы в гл. 9 и выше в данной главе по тексту Отчета про «Методологическое состояние вопроса оценки зданий-памятников»). Учитывая практически невозможность рассчитать стоимость вклада нематериального фактора в носитель (как изложено выше, стоимость зданий-памятников культурного наследия формируется за счет стоимости материального «носителя» и стоимости вклада нематериального фактора), использование в приведенных расчетах доходного подхода потребовало бы введение в расчет значительное количество допущений и предположений, при что сказывается на корректности конечного результата стоимости объекта оценки. **Таким образом, Доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.**

#### Сравнительный подход

В настоящем Отчете использовался только сравнительный подход, следует отметить отсутствие развитого сегмента рынка купли-продажи аналогичных объектов. Так как в открытых источниках информации не было найдено достаточное количество аналогичных объектов в Санкт-Петербурге, выставленных на продажу по состоянию на дату оценки, к расчету принимались объекты сравнения (аналоги) – по результатам фактических сделок, совершенных на ретроспективный период, с сайта *SOLD-ONLINE*<sup>7</sup>, где собрана систематизированная информация о фактических сделках.

#### **Вывод:**

**В настоящем отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки применяется один подход – сравнительный, доходный и затратный обоснованно не применялись.**

---

<sup>7</sup> Информационный ресурс представляет систематизированную информацию о наиболее ликвидных объектах, реализуемых в ходе аукционных процедур и при прямой продаже о фактических сделках <http://www.sold-online.ru/>

## 11. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

### 11.1. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода

В основе Сравнительного подхода лежит принцип спроса и предложения, согласно которому цена устанавливается в результате взаимодействия между спросом и предложением. Предложение – это количество товаров, имеющихся в наличии по определенной цене, спрос – количество товаров, требуемых по определенной цене. Другими словами – благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, которая была недавно уплачена за аналогичный оцениваемому объект.

Сравнительный подход базируется на предпосылке, что субъекты рынка осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за приобретаемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемых объектов с сопоставимыми объектами (которые были недавно проданы или включены в реестр на продажу), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

В цену объектов-аналога вносят поправки, отражающие существенные различия между объектом оценки и объектом-аналогом. В рамках данного подхода были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объектов с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

Модель расчета стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$C_{\text{рын.}} = \sum_{i=1}^n W_i \times C_{\text{рын.}i},$$

где:  $C_{\text{рын.}}$  – стоимость объектов недвижимости;  $n$  – количество аналогов;

$C_{\text{рын.}i}$  - показатель рыночной стоимости объектов оценки или оценка объектов оценки с использованием рыночной информации о цене  $i$ -го аналога;

$W_i$  - вклад  $i$ -го аналога в стоимость объектов оценки, так что  $\sum_{i=1}^n W_i = 1$

Расчет  $i$ -го показателя рыночной стоимости объектов оценки на основании информации  $i$ -го аналога может быть представлена в следующем виде:

$$C_{рын.i} = C_i + \sum_{j=1}^{k_i} \Delta C_{ij},$$

где:  $C_i$  - цена i-го аналога;  $k_i$  - количество ценообразующих факторов, по которым подвергается корректировке i-й аналог;  $\Delta C_{ij}$  - значение корректировки цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

### **Принципы расчета**

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Аналоги объектов недвижимости имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято анализировать следующие элементы сравнения:

*Согласно ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:*

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Корректировки подразделяются на две основные группы:

первые 4 корректировки можно отнести к I группе – **последовательные** корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, т.е. каждый раз корректируется откорректированная цена.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объектов сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

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

При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

В настоящей работе при расчетах используется метод качественного анализа, который позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и рассматриваемый объект недвижимости, по основным ценообразующим признакам, к которым относятся ликвидность, доступность, конкурентоспособность, состояние объектов и др.

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

Поправки (корректировки) проводятся в соответствии с характеристиками объектов, является ли определенный параметр объектов оценки «хуже» или «лучше» аналога:

- $C_{об.оценки} = C_{аналога} \times (1 + P_3)$  – если объект оценки лучше аналога на  $P_3\%$  ( $P_3\%$  – процентная поправка),  $C_{аналога}$  – стоимости объектов –аналога;
- $C_{об.оценки} = C_{аналога} \times (1 - P_3)$  – если объект оценки хуже аналога на  $P_3\%$ ;

Окончательное решение о величине рыночной стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Весовой коэффициент определяется через суммарный коэффициент состояния объекта сравнения и степень близости объекта сравнения к объектам оценки. Для объекта-аналога, который имеет наименьшее значение относительной суммарной корректировки, получаем наибольший весовой коэффициент, поскольку такой объект имеет наиболее близкие параметры к оцениваемому объекту. Соответственно, аналоги, которые имеют наибольшее отклонение от оцениваемого объекта, получают наименьший весовой коэффициент.

*В качестве итогового значения используется средневзвешенная величина скорректированных цен объектов сравнения, что позволяет Оценщику сделать логический вывод о возможной стоимости оцениваемых объектов на рынке.*

## **11.2. Расчет стоимости объекта оценки**

### **Отбор объектов-аналогов для объекта оценки**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, 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.

### Правила отбора аналогов для проведения расчетов

При отборе объектов-аналогов с целью расчета стоимости объекта оценки Оценщиком были проанализированы публикуемые в прессе предложения по продаже объектов недвижимости, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки. Использовались публикации в открытых источниках информации, данные специализированных Интернет-сайтов, консультации Исполнителя со специалистами рынка недвижимости.

При выборе аналогов учитывались также следующие факторы: функциональное назначение / возможное использование, площадь объекта, текущее техническое состояние, оптимальность местоположения.

Для подбора объектов-аналогов проводились поиски с помощью источников информации, указанные в гл. 14, Интернет-сайты:

- ✓ Портал Недвижимости ЦИАН - <http://spb.cian.ru>,
- ✓ Портал «Недвижимость Петербурга EMLS24» - <http://www.emls.ru>,
- ✓ «Бюллетень недвижимости» - [www.bn.ru](http://www.bn.ru),
- ✓ Коммерческая недвижимость на Портале БИБОСС - <http://www.beboss.ru/kn/spb>
- ✓ Портал коммерческой недвижимости - <http://theproperty.ru/>,
- ✓ Продажа и аренда готового бизнеса, помещений, зданий. Северо-Западный Центр Консалтинга - <http://www.allpbspb.ru/>

*В открытых источниках информации не было найдено достаточное количество аналогичных объектов в Санкт-Петербурге, выставленных на продажу по состоянию на дату оценки, – исторических зданий–памятников (с обременениями от КГИОП) или с обязательствами по сохранению объектов с прилегающим участком, либо максимально сопоставимой площади от 1000- 9000 кв.м.*

***В связи с чем Оценщиком осуществлялся поиск аналогов на сайте SOLD-ONLINE (Информационный ресурс представляет систематизированную информацию о наиболее ликвидных объектах, реализуемых в ходе аукционных процедур и при прямой продаже о фактических сделках <http://www.sold-online.ru/>), с фильтром поиска: «Улучшения под реконструкцию», «Улучшения под снос», в центральных районах Санкт-Петербурга площадью зданий от 1000 кв.м ОКС / зданий, за период - с января 2017 г по август 2018 г. Из –за недостатка подходящих объектов сравнения Оценщик расширил период поиска фактических сделок, совершенных на ретроспективный период –с середины 2010 года.***

*Специфика и неразвитость рынка исторических зданий –памятников –объектов культурного наследия с земельными участками по сравнению, например, с рынком торговых и офисных объектов общественно-делового назначения обуславливает значительные трудности его изучения.*

В итоге Оценщик подобрал 5 аналогов, наиболее схожих по своим характеристикам с объектом оценки. Информация об отобранных объектах-аналогах представлена в далее в таблице, источники информации (копии интернет-страниц) представлены в Приложении 4 настоящего Отчета.

Таблица описания объекта оценки и аналогов

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Тип объекта	Улучшения под реконструкцию	Улучшения под реконструкцию	Улучшения под снос, земельный участок с улучшениями	Улучшения под снос, земельный участок с улучшениями	Земельный участок с улучшениями	Земельный участок с улучшениями
Наименование и краткое описание Объекта	Земельный участок со зданиями под реконструкцию	Земельный участок с аварийным зданием под реконструкцию с сохранение внешнего облика	Расселенное аварийное здание с земельным участком под жилье	Здания под капитальный ремонт/реконструкцию	Здания под капитальный ремонт/реконструкцию - Здание солодовни пивоваренного завода	Здания под капитальный ремонт/реконструкцию
Местоположение	СПб, Адмиралтейский район, пр. Римского-Корсакова, дом 22, лит.В	СПб, Петроградский район, ул. Ждановская, д. 10, лит. А	СПб, Петроградский район, Петровский пер., дом 4, литера А	СПб, Адмиралтейский район, Гороховая ул, дом 49, литер Б	СПбг, Петроградский район, Петровский пр., д. 9, лит. Н	СПб, Центральный район, Звенигородская ул., д. 8-10, литера Б
Фото здания		н/д	н/д			
Передаваемые права на здание / земельный участок	Продажа прав собственности	Продажа прав собственности	Продажа прав собственности	Продажа прав собственности	Продажа прав собственности	Продажа прав собственности
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип сделки /предложения	<b>сделка</b>	<b>сделка</b>	<b>сделка</b>	<b>начальная цена торгов</b>	<b>сделка</b>	<b>сделка</b>
Дата предложения	<b>14.08.2018</b>	<b>7 сентября 2011 г.</b>	<b>17 августа 2016 г.</b>	<b>октябрь 2018 г.</b>	<b>15 августа 2012 г.</b>	<b>27 октября 2010 г.</b>
Расстояние до ближайшей станции метрополитена	м. Садовая ~1,4 км / Сенная Площадь -1,5 км	м. Спортивная -1 км	м. Спортивная -1,2 км	м. Чкаловская -1,7 км	с. Сенная площадь -300 м /Спасская -350 м	м. Звенигородская -200 м
Видовые характеристики	фасад здания выходит на пр.Римского-Корсакова /наб.кан.Грибоедова	фасад здания выходит на улицу	фасад здания выходит на улицу	фасад здания выходит на улицу	фасад здания выходит на улицу	фасад здания выходит на улицу
Зонирование земельного участка по Генплану/ПЗЗ	Д / ТД1-1_1	ЗЖД /ТЗЖД3	ЗЖД /ТЗЖД3	Д / ТД1-1_1	ТЗЖД3	ЗЖД /ТЗЖД3

Оценка недвижимого имущества

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Вид разрешенного использования	общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры	Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными многоквартирными жилыми домами на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны	Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры	Возможность использования здания: реконструкция под офисную функцию (экспертное мнение)	Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры	Для размещения жилого дома
Сведения об обременениях на земельный участок	Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений. - 123 кв.м., Зона магистральных кабелей электроснабжения. - 94 кв.м., Право прохода и проезда-310 кв.м. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок зоны ЗРЗ 2-1	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	Функциональное назначение участка: Общественно деловая застройка	Часть участка площадью 788 кв.м. расположена в границах объекта культурного наследия регионального значения "Солодовня пивоваренного завода "Новая Бавария"; Часть участка 3186 кв.м. расположена в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга 2 (участок ЗРЗ 2-1); 3. Участок - в водоохранной зоне водного объекта	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1-3; Охранная зона газораспределительной сети - 59 кв. м ; 3). Охранная зона канализационных сетей - 18 кв. м ; 4). Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 501 кв. м
Сведения об обременениях на ОКС	Является объектом культурного наследия. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс казарм Гвардейского экипажа»	нет	Здание относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Солодовня пивоваренного завода "Новая Бавария"	нет	Здание относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Солодовня пивоваренного завода "Новая Бавария"	объект находится в границах зон регулируемой застройки исторически сложившихся центральных районов.
Общая площадь здания, кв. м	9 425,0	1376	1 762	2707	1684	1007
Площадь земельного участка, кв. м	7 396,0	1118	1 334	3432	3974	506
Состояние внутренней отделки	неудовлетворительное	неудовлетворительное	аварийное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Обеспеченность здания инженерными коммуникациями	электроснабжение, водопровод, канализация	полностью обеспечено	полностью обеспечено	полностью обеспечено	полностью обеспечено	полностью обеспечено
Источник, контактная информация	—	ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"	ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"	ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"	ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"	ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"

Оценка недвижимого имущества

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации (Интернет-ссылка)	Общая ссылка <a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=2132&amp;layer=gmap&amp;fsalefrm=6&amp;freg=43&amp;ftype=14,15,16&amp;fseg=2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,25&amp;fdate=18.00;115.00">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=2132&amp;layer=gmap&amp;fsalefrm=6&amp;freg=43&amp;ftype=14,15,16&amp;fseg=2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,25&amp;fdate=18.00;115.00</a>	<a href="http://www.property-fund.ru/news/07-09-2011/6268">http://www.property-fund.ru/news/07-09-2011/6268</a> ; <a href="http://rgis.spb.ru/map/">http://rgis.spb.ru/map/</a> ; <a href="http://www.neva24.ru/a/2011/08/29/Na_Petrogradskoj_storone/">http://www.neva24.ru/a/2011/08/29/Na_Petrogradskoj_storone/</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=15618570&amp;lotId=15618625&amp;prevPageN=1">https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=15618570&amp;lotId=15618625&amp;prevPageN=1</a>	<a href="https://фондимущества.пф/realty/buildings/744">https://фондимущества.пф/realty/buildings/744</a>	<a href="http://www.sold-online.ru">http://www.sold-online.ru</a> , <a href="http://www.property-fund.ru/lot/9017">http://www.property-fund.ru/lot/9017</a> ; <a href="http://www.property-fund.ru/news/15-08-2012/9744">http://www.property-fund.ru/news/15-08-2012/9744</a>	1. <a href="http://www.property-fund.ru/lot/2028">http://www.property-fund.ru/lot/2028</a> <a href="http://www.nsp.ru/nums/19113.html">http://www.nsp.ru/nums/19113.html</a> /
Сумма сделки, рублей (без НДС)		<b>50 200 000</b>	<b>65 000 000</b>	<b>98 000 000</b>	<b>64 000 000</b>	<b>35 000 000</b>
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь участка), рублей без НДС		<b>44 902</b>	<b>48 726</b>	28 555	<b>16 105</b>	<b>69 170</b>
<b>Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь ОКС), рублей / кв. м зданий, руб.</b>		<b>36 483</b>	<b>36 890</b>	<b>36 202</b>	<b>38 005</b>	<b>34 757</b>

\*ОКС –объекта капитального строительства.

**Корректировка первой группы элементов сравнения (последовательные корректировки)**

**Внесение корректировки на условия рынка - скидки к ценам предложений**

Для 4-х аналогов, проданных на торгах, скидка к ценам предложений не применяется, так как указанная цена является ценой сделки. Для аналога №3 также не требуется корректировка, так как заявленная стоимость объектов – начальная цена торгов.

**Поправка передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

У всех аналогов, как у объекта оценки - при продаже передается право собственности на здание и земельный участок - корректировка не требуется.

**Поправка условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия.** У Оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, отличных от типичных рыночных. Корректировки не требуется.

**Поправка условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).** Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует, в связи с этим корректировка не выполнялась.

**Поправка условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Корректировка на рыночные условия, отражает изменение состояния рынка на дату определения стоимости оцениваемого объекта, и производится от даты определения стоимости объектов-аналогов.

Это позволяет избежать искажения динамики изменения цен за рассматриваемый период. В данном случае для 4-х подобранных аналогов, проданных на торгах в различное время, требуется поправка на дату продажи, к аналогу №3 поправка не требуется, поскольку он только выставлен на продажу (в форме аукциона с открытой формой подачи предложений) в настоящее время.

Корректировка стоимости аналогов, проданных на торгах Фонда имущества с октября 2010 г. / сентября 2011 г /август 2012 г. / август 2016 г., определялась на текущую дату согласно рыночным данным.

Для корректировки стоимости на текущую Оценщик ориентировался на рыночные данные. Данных по динамике средней стоимости зданий под реконструкцию не обнаружено.

Для поиска показателей изменения цен за период с 2010 -2018 гг. анализировались данные с Интернет-сайтов:

- ✓ обзоры ГУП ГУИОН «Результаты опроса риэлтерских организаций о состоянии рынка нежилых помещений» (источник: <http://www.guion.spb.ru>), опубликованы только по май2017 года,
- ✓ Портал недвижимости RegionalRealty.ru - <https://regionalrealty.ru/sanktpeterburg/stats/commercial/?cats%5B%5D=commercial-office&cats%5B%5D=commercial-free&cats%5B%5D=commercial-building&cats%5B%5D=commercial-etc&from=01.09.2011&to=14.08.2018> приводит данные начиная с 2015 года,
- ✓ Аналитические данные с портала Холдинга «АйбиГРУПП» [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/).

Для возможности корректировки на дату оценки Оценщик выбрал показатель «Динамика изменения арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга» по рыночным данным Холдинга «АйбиГРУПП» ([https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica)). Данная компания оказывает полный спектр услуг в сфере управления коммерческой недвижимостью, публикует аналитические обзоры и ведет статистику с 2008 года. Данный показатель был выбран как наиболее адекватный, наиболее реально отражающий динамику стоимостей /арендных ставок на рынке коммерческой офисной недвижимости, т.к. здания под реконструкцию в историческом центре города чаще всего рассматривается в данном сегменте - офисной недвижимости (по параметрам техническим и по фактору местоположения)

Ниже представлены график «Динамика ценовых показателей» с отметками на ориентировочную дату



Источник: [https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2016/offices\\_4\\_2016.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2016/offices_4_2016.pdf),  
[https://www.ibgroup.ru/\\_files/analytica/2018/2Q/land\\_2\\_2018.pdf](https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2018/2Q/land_2_2018.pdf)

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$K = \left( \frac{\text{Ар.ставка}_{00}}{\text{Ар.ст.}_{0A}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где: } K - \text{размер корректировки на дату; } \text{Ар.ст.}_{00} -$$

Ориентировочный уровень арендной ставки в среднем на текущую дату (2квартал 2018), руб./ кв.м в месяц для объекта оценки, Ар.ст.<sub>0A</sub> – Ориентировочный уровень арендной ставки в среднем на текущую дату руб./ кв.м в месяц для объекта-аналога.

Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата сделки /дата предложения	14.08.2018	7 сентября 2011 г.	17 августа 2016 г.	нач.цена - торги окт.2018	15 августа 2012 г.	27 октября 2010 г.
Ориентировочно уровень арендной ставки в среднем на период, руб./ кв.м в месяц	2 кварт. 2018	3 кв.2011	2 –кв.2018	2 кв. 2018	2 –кв.2012	3- 4 кв.2010
	1200	910	980	1200	990	890
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки, %		24%	18%	0%	18%	26%

**Корректировка второй группы элементов сравнения (независимые корректировки)**

В настоящей работе при расчетах используется качественный метод качественного анализа, который позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и рассматриваемый объект недвижимости, по основным ценообразующим признакам, к которым относятся ликвидность, доступность, конкурентоспособность, состояние объектов и др.

Среди **ценообразующих факторов** для оценки земельного участка под общественно-деловую застройку выделены следующие:

- **Потенциал местоположения** объекта недвижимости является наиболее важным ценообразующим фактором;
- **площадь зданий**; площадь объекта является мерой его ликвидности, чем больше площадь, тем ниже удельная рыночная стоимость объекта (за кв. м).

**Обоснование значений ценообразующих факторов для объекта оценки**

Имеющиеся в нашем распоряжении аналоги не могут быть признаны полностью соответствующими рассматриваемому, следовательно, корректировка по методу сопоставления парных продаж<sup>8</sup> (внесение корректировок по принципу сопоставления цен сделок с объектами, полностью аналогичными, за исключением одного параметра) затруднена.

Отличие по основным ценообразующим факторам на одну такую градацию может влиять на цену в пределах 5-15%.

Этот диапазон также прослеживается по объявлениям в каталогах и объявлениях сети Интернет и печатных изданий (Бюллетень недвижимости - [www.bn.ru](http://www.bn.ru), Портал «Недвижимость Петербурга EMLS24» - <http://www.emls.ru>, [www.komned.ru](http://www.komned.ru) и др.); отличие заявленной характеристики сопоставимых объектов на одну градацию приводит к изменению стоимости в этих пределах.

Однако, следует отметить, что различные характеристики по разному влияют на цену недвижимости. По результатам консультаций со специалистами агентств недвижимости и практикующими оценщиками, к основным ценообразующим факторам (из приведенных выше) было отнесено **местоположение объекта**. Оптимальность локального местоположения объекта недвижимости является наиболее важным ценообразующим фактором.

Для расчета корректировки на **площадь** оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости (обоснование далее по тексту).

<sup>8</sup> *Определение корректировок экспертным путем объясняется невозможностью применения метода парных продаж ввиду малого количества предложений участков и их существенного отличия друг от друга (нет возможности подобрать пару).*

При проведении корректировок по группе независимых элементов сравнения, характеристики объекта недвижимости и каждого объекта-аналога оценивались по качественной шкале (удовлетворительно – хорошо - отлично). Для ценообразующих факторов присваивались степени значимости от 5% (ниже среднего), 10% (средняя) до 15% (высокая), в соответствии со значимостью каждого фактора.

*Для обоснования корректировок на различия по тем ценообразующим факторам, по которым затруднено подтверждение рыночными / статистическим данными, либо формулой (для поправки на площадь) - степень значимости факторов определялись с учетом мнения Оценщика и результатов экспертного опроса практикующих оценщиков (путем проведения телефонных интервью), приведенных в главе 3.2 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах».*

*Мнение экспертов о влиянии факторов на величину рыночной стоимости участка*

**Мнение экспертов о влиянии факторов на величину рыночной стоимости /арендной ставки нежилых зданий**

Наименование организации	Мнение экспертов о влиянии факторов				
	1	2	3	4	Диапазон значений оценки фактора
оптимальность местоположения, вкл. транспортную доступность	15%	20%	10%	15%	10-20%
наличие земельного участка, доля его застройки	5%	10%	5%	5%	5-10%
техническое состояние помещений	10%	15%	5%	10%	5-15%

**1. Оптимальность местоположения**

Для подобранных объектов общественно-деловой застройки, после анализа рынка и консультаций с оценщиками-экспертами были выбраны следующие факторы:

- ✓ **Локальное расположение вдоль основных транспортных магистралей (1 линия /внутри квартала)** является немаловажным ценообразующим фактором.
- ✓ **Влияние локальных центров – расположение в активной деловой /туристической зоне, «престижных» местах исторического центра или в «видовых» местах – на набережной, либо парковой зоне и т.п;**
- ✓ **Удаленность от станции метро** - характеризует объект оценки не только с точки зрения **транспортной доступности** (удобства его посещения клиентами и удобства для сотрудников, не имеющих личного транспорта, либо некоторые затруднения проезда на автомобиле), но и что более важно: близкое расположение от станции метро характеризует более высокий уровень пешеходных потоков,
- ✓ **Развитость социальной инфраструктуры ближайшего окружения** объекта (обеспеченность торгово-сервисными и социально значимыми объектами).

*Объект оценки расположен в историко- культурной части Адмиралтейского района - в округе Коломна, в непосредственном окружении театров, музеев, вблизи жилой застройки, в пешеходной доступности Мариинского театра.*

*Локальное местоположение объекта оценки на участке, с 2-х сторон окруженном водой. Район местоположения рассматриваемого объекта недвижимости характеризуется высоко развитой социальной инфраструктурой, ориентированной в основном для туристов и гостей города.*

Транспортную доступность объекта оценки можно охарактеризовать как хорошую - ближайшая станция метро «Садовая», расположена в радиусе 1,4 км от объекта. Местоположение объекта оценки можно охарактеризовать как отличное, и достаточно перспективное.



Карта расположения подобранных объектов-аналогов (№ 1-№ 5) и оцениваемого земельного участка (красная метка)

Для подобранных объектов и объекта оценки можно отметить следующее:

- аналоги расположены в районах исторического центра Санкт-Петербурга в различных районах: Петроградском, Центральном и Адмиралтейском в районе, в кварталах жилой и общественно-деловой застройки,
- локальное расположение – у объекта оценки и аналогов – здания выходят фасадами на 1-ой линии улиц,
- имеют хорошую доступность общественным транспортом (расположенные на расстоянии не более 1,5 км от ближайшей станции метрополитена).
- Имеют высокий уровень развития торгово-сервисной и социальной инфраструктуры, ориентированной в основном для туристов и гостей города.

Таким образом, объект оценки и аналоги достаточно сопоставимы по местоположению, и по мнению Оценщика, корректировка на оптимальность местоположения не требуется.

### Корректировка на общую площадь объектов (зданий)

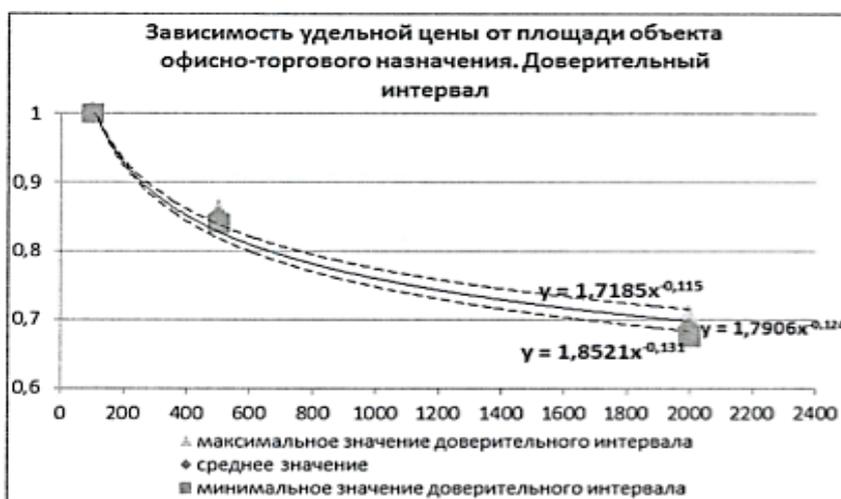
Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

Для расчета корректировки на площадь рассматривались данные Справочника оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. (Н.Новгород-2017).

На основании графика, приведенного в Справочнике Оценщик «Зависимость удельной цены объекта офисно-торгового назначения. Доверительный интервал»

Для расчета корректировки Оценщик использовал уравнение степенного тренда регрессионного анализа по среднему значению: в соответствии с которыми и были получены корректировочные коэффициенты на фактор масштаба для объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

$$Y = 1,8521 \times x^{-0,131}$$



Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$K_{пл} = \left( \frac{K_{оо}}{K_{оа}} - 1 \right) \times 100\%$ , где:  $K_{пл}$  – размер корректировки на площадь;  $K_{оо}$  – коэффициент стоимости объекта оценки,  $K_{оа}$  – коэффициент стоимости объекта-аналога.

#### Расчет корректировки на площадь зданий

Наименование	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв. м	9 425,0	1376	1762	2707	1276	1007
Коэффициент согласно представленной модели, доли ед.	0,5688	0,7291	0,7062	0,6681	0,7362	0,7591
<b>Корректировка, %</b>		<b>-22,0%</b>	<b>-19,5%</b>	<b>-14,9%</b>	<b>-22,7%</b>	<b>-25,1%</b>

\*Площадь оцениваемых зданий в расчете определялась общей суммой площадей для 2-х зданий: 9081, кв.м + 343,5 кв.м - 9425 кв.м.

По всем остальным параметрам корректировки объекты максимально сопоставимы: состояние зданий / наличие коммуникаций; при том, что площади участка различны, но проводите корректировку на размер участка, по мнению Оценщика, не целесообразно, т.к. здесь один из основных ценнообразующих факторов – площадь здания.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблицах далее.

## Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения							
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб./кв. м	?	36 493	36 890	36 202	38 000	34 760
Условия рынка (скидки к ценам предложений)		сделка	сделка	сделка	начальная цена торгов	сделка	сделка
	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		36 493	36 890	36 202	38 000	34 760
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		36 493	36 890	36 202	38 000	34 760
Корректировка на условия сделки и рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений)		14.08.2018	7 сентября 2011 г.	17 августа 2016 г.	Торги –окт. 2018	15 августа 2012 г.	27 октября 2010 г.
Коэффициент корректировки	%		24%	18%	0%	18%	26%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		45 312	43 653	36 202	44 650	43 740
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		45 312	43 653	36 202	44 650	43 740
Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		<b>45 312</b>	<b>43 653</b>	<b>36 202</b>	<b>44 650</b>	<b>43 740</b>

Оценка недвижимого имущества

Показатель	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Местоположение		СПб, Адмиралтейский район, пр. Римского-Корсакова, дом 22, литера В	СПб, Петроградский район, ул. Ждановская, д. 10, лит. А	СПб, Петроградский район, Петровский пер., дом 4, литера А	СПб, Адмиралтейский район, Гороховая ул, дом 49, литер Б	СПбг, Петроградский район, Петровский пр., д. 9, лит. Н	СПб, Центральный район, Звенигородская ул., д. 8-10, литера Б
Оптимальность местоположения		<b>высокая</b>	<b>также как ОО</b>	<b>также как ОО</b>	<b>также как ОО</b>	<b>также как ОО</b>	<b>также как ОО</b>
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Общая площадь здания, кв. м		<b>9 425,0</b>	<b>1 376,0</b>	<b>1 762,0</b>	<b>2 707,0</b>	<b>1 684,0</b>	<b>1 007,0</b>
Корректировка	%	-	-22,0%	-19,5%	-14,9%	-22,7%	-25,1%
<b>Валовая корректировка</b>	%		<b>-22%</b>	<b>-19%</b>	<b>-15%</b>	<b>-20%</b>	<b>-25%</b>
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв. м		35 343	35 359	30 772	35 720	32 805
<b>Отношение максимальной стоимости к минимальной (скорректированные)</b>		1,16					
<b>Сумма модулей значений корректировок по второй группе эл-ов сравнения</b>	%		22,0%	19,5%	14,9%	22,7%	25,1%
<b>1/Сумма модулей частных корректировок</b>	доли ед.	0,25	0,05	0,05	0,07	0,04	0,04
<b>Вес аналога в общей стоимости</b>	доли ед.	1,00	0,18	0,21	0,27	0,18	0,16
<b>Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта</b>	руб./кв. м	<b>33 765</b>					
<b>Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта</b>	руб./кв. м без НДС	<b>318 238 244</b>					

Удельный показатель стоимости оцениваемого здания, рассчитанный как средневзвешенная величина откорректированных удельных показателей стоимости объектов-аналогов, с учетом необходимого округления, составил **33 765 руб./кв. м** (без НДС).

**Отношение максимальной стоимости к минимальной** («разброс скорректированных цен») составил **всего 15%**, что не превышает пределы допустимых значений ( $\leq 30\%$ ), согласно основным требованиям к корректировкам расчета, в т.ч. банков<sup>9</sup>.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов, без учета скидки на торг, должно составлять не более 30%. Валовая корректировка составляет по всем аналогам всего от 14,9% до 25,1%, что не превышает рекомендованные значения.

*Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:*

- среднее квадратичное отклонение;
- доверительный интервал;
- погрешность вычислений;
- коэффициент вариации

*Среднее квадратичное отклонение* представляет собой обобщающую характеристику размеров вариации признака в совокупности.

Оно равно квадратному корню из среднего квадрата отклонений отдельных значений признака от средней арифметической. Стандартное (или среднее квадратичное) отклонение показывает, на сколько в среднем отклоняются конкретные варианты от их среднего значения. Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «СТАНДОТКЛОН», использующей массив откорректированных стоимостных значений.

*Коэффициент вариации* – отношение стандартного (среднеквадратичного) отклонения искомой величины к ее математическому ожиданию (среднему).

Данный коэффициент показывает, насколько анализируемые значения отличаются от средней величины. Предельное максимальное значение коэффициента вариации равно 33%.

*Доверительный интервал* – интервальная оценка для средней распределения. Процедура получения интервальной оценки для средней распределения обеспечивает включение в интервал наилучшей оценки среднего. В то же время, интервал вокруг этой наилучшей оценки строится таким образом, чтобы с определенной вероятностью истинное значение средней находилось внутри этого интервала. Доверительный интервал – это интервал значений случайной погрешности, внутри которого с заданной вероятностью находится искомое значение погрешности результата измерений.

Показатель рассчитывается при помощи функции Excel «ДОВЕРИТ», использующей величину вероятности (95% для нормального распределения плотности вероятности), размер выборки и рассчитанную величину стандартного отклонения.

*Погрешность* – разность  $x-a$ , где  $a$  – данное число, которое рассматривается как приближенное значение некоторой величины, точное значение которой равно  $x$ . Разность  $x-a$  называется также абсолютной погрешностью.

---

<sup>9</sup> Рекомендации по оценке активов для целей залога (версия 1) авторы: Вовк А. С., Козин П. А., Кузнецов Д. Д. Санкт-Петербург-2014 Комитет по оценочной деятельности. (источник: [http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_45234\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_45234_1.pdf)).

Отношение  $x$ -а к  $a$  называется относительной погрешностью числа  $a$ . Рассчитывается как отношение доверительного интервала к среднеарифметическому значению откорректированных стоимостных показателей.

Оценщиком были произведены вычисления перечисленных величин. Результаты представлены в таблице.

*Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости*

Показатель	Значение
Среднее арифметическое (по откорректированным ценам объектов-аналогов), руб./кв. м	34 299
Стандартное отклонение, руб./кв. м	2 357,5
Коэффициент вариации, %	6,8%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м	795,0
Относительная погрешность, %	<b>2,3%</b>

Погрешность вычислений 2,3% и коэффициент вариации 6,8% (<33%) говорят о достаточно высокой точности полученных значений. Данная выборка однородна, репрезентативна, т.к. в статистике выборки, имеющие коэффициент вариации меньше 30-35%, принято считать однородными. Таким образом, полученный результат можно считать достоверным.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости за 1 кв. м объекта оценки составило **33765 руб./кв. м**, рыночная стоимость права собственности на 2 оцениваемых здания площадью **9081,5 кв.м** и **343,5 кв.м** расположенные на земельном участке площадью **7396 кв.м** (расчетное значение) составляет **318 238 244 рублей (без НДС)**.

## 12. Согласование результатов оценки

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно стоимости оцениваемого имущества.

### Затратный подход

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При хорошо просчитываемом износе этот подход менее других подвержен субъективным влияниям и дает объективные сведения о величине затрат на реконструкцию и ремонт, а также их распределении во времени. В настоящем отчете не применялся.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Существенным недостатком этого метода является то, что нет двух полностью идентичных объектов. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но в конечном итоге Исполнитель всегда привносит в анализ определенную долю субъективности, что снижает достоверность результатов.

### Доходный подход

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу. В настоящем отчете не применялся.

### Согласование результатов расчета

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как месторасположение, размер, потенциальная доходность и т.д.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Применяемый подход	Вес	Рыночная стоимость, руб.
Сравнительный	100%	318 238 244
Доходный	-	Обоснованно не применялся-
Затратный	-	Обоснованно не применялся-
<b>Согласованная величина рыночной стоимости (округленная величина), руб.</b>		<b>318 240 000</b>

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость Объекта оценки: земельного участка общей площадью 7396 кв.м с расположенными на нем нежилыми зданиями в неудовлетворительном состоянии (под реконструкцию) площадью 9081,5 и 343,5 кв.м, по адресу:  
Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В  
определенная по состоянию на 14 августа 2018 года  
318 240 000 (Триста восемнадцать миллионов двести сорок тысяч) рублей**

В том числе:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС
1	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:15	343,5	<b>318 240 000</b>
	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:11	9081,5	
2	Земельный участок, кадастровый номер 78:32:0001244:7	7396,0	

*\* Примечание. Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 01 января 2015 г. операции о реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп.15 п.2 ст.146 НК РФ).*

*Согласно п.6 ст.146 ч.2 Налогового кодекса (пп.6 введен Федеральным Законом от 20.08.2004 г. №109-ФЗ) сделки с земельными участками, находящимися в собственности, НДС не облагаются.*

**По мнению Оценщика, полученный объем информации достаточен для оценки общего состояния оцениваемых объектов и возможности определить рыночную стоимость объекта только в комплексе без детального выделения стоимостей каждого здания и земельного участка.**

### 13. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость Объекта оценки: земельного участка общей площадью 7396 кв.м с расположенными на нем нежилыми зданиями в неудовлетворительном состоянии (под реконструкцию) площадью 9081,5 и 343,5 кв.м, по адресу:  
Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В  
определенная по состоянию на 14 августа 2018 года  
318 240 000 (Триста восемнадцать миллионов двести сорок тысяч) рублей**

\* Примечание. Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 01 января 2015 г. операции о реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп.15 п.2 ст.146 НК РФ).

Согласно п.6 ст.146 ч.2 Налогового кодекса (пп.6 введен Федеральным Законом от 20.08.2004 г. №109-ФЗ) сделки с земельными участками, находящимися в собственности, НДС не облагаются.

В том числе:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость объекта, руб. без НДС
1	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:15	343,5	<b>318 240 000</b>
	Нежилое здание, кадастровый номер 78:32:0001244:11	9081,5	
2	Земельный участок, кадастровый номер 78:32:0001244:7	7396,0	

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки обусловлены основными допущениями, принятыми в ходе проведения данной оценки и приведенными в разделе 4 настоящего отчета, а также объемом информации, используемой при проведении работ.

**Подпись оценщика, который произвел оценку:**

Оценщик \_\_\_\_\_ / Ермацан О.В.

**Подпись генерального директора, с которым оценщик заключил трудовой договор, и печать юридического лица:**

\_\_\_\_\_ / Селезнёв С.Э.

#### 14. Список литературы и перечень использованных при проведении оценки данных и источники информации

1. Фридман Д., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., — М.: «Дело ЛТД», 1995 г.;
2. Джозеф К. Эккерт. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Пер. с англ., — Москва, 1997 г.;
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»);
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб: Издательство «МКС», 2003 г.;
5. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости.- С-Пб, 1998 г.;
6. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994 г.;
7. Грибовский С.В. Оценка недвижимости — М., Маросейка, 2009 г. Учебное пособие. ВУЗ.
8. Рекомендации по оценке активов для целей залога (версия 1) авторы: Вовк А. С., Козин П. А., Кузнецов Д. Д. – СПб: 2014 Комитет по оценочной деятельности.

#### Перечень использованных при проведении оценки данных и источники информации

Данные	Источник информации
Копии документов, полученные от Заказчика	<ul style="list-style-type: none"> <li>Перечень документов приведен в главе 2</li> </ul> Документы предоставлены Заказчиком, копии документов приведены в Приложениях
Социально-экономический обзор России	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли <a href="http://www.economy.gov.ru">www.economy.gov.ru</a>
Социально-экономический обзор по Санкт-Петербургу	Интернет-сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по СПб и ЛО – <a href="http://petrostat.gks.ru">http://petrostat.gks.ru</a>
Описание района расположения объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li><a href="http://ru.wikipedia.org">http://ru.wikipedia.org</a>,</li> <li>•справочное Бюллетеня недвижимости - <a href="http://www.bn.ru">www.bn.ru</a></li> </ul>
Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга	Материалы периодической печати «Бюллетень недвижимости», информация с Интернет-сайтов: <ul style="list-style-type: none"> <li>Материалы аналитических обзоров Maris   CBRE - <a href="http://maris-spb.ru/files/">http://maris-spb.ru/files/</a>,</li> <li>NAI Becar - <a href="http://naibecar.com/">http://naibecar.com/</a>,</li> <li><a href="http://naibecar.com/research/">http://naibecar.com/research/</a>,</li> <li>«АйБуГРУПП» -- <a href="http://www.ibgroup.ru/_files/analytica/">http://www.ibgroup.ru/_files/analytica/</a>,</li> </ul>
Информация о ценах предложения продажи коммерческой недвижимости	Материалы периодической печати «Бюллетень недвижимости», информация агентств недвижимости: : АН «Аввекс» (агент: Деменкова В.Ю., телефон: (812) 322-52-00), АН «Penny Lane Realty (тел. +7 931 536-87-88), АН «Магазин Квартир» (тел. (812) 385-66-37), информация с Интернет-сайтов: <ul style="list-style-type: none"> <li>Портал «Недвижимость Петербурга EMLS24» - <a href="http://www.emls.ru">http://www.emls.ru</a>,</li> <li>Портал Недвижимости ЦИАН - <a href="http://spb.cian.ru">http://spb.cian.ru</a>,</li> <li>«Бюллетень недвижимости» - <a href="http://www.bn.ru">www.bn.ru</a>,</li> <li>Коммерческая недвижимость на Портале БИБОСС - <a href="http://www.beboss.ru/kn/spb">http://www.beboss.ru/kn/spb</a></li> <li>Портал коммерческой недвижимости - <a href="http://theproperty.ru/">http://theproperty.ru/</a>,</li> <li>Продажа и аренда готового бизнеса, помещений, зданий. Северо-Западный Центр Консалтинга - <a href="http://www.allpspb.ru/">http://www.allpspb.ru/</a></li> <li>«SOLD-ONLINE»- систематизированная информация о фактических сделках по всей территории РФ <a href="http://www.sold-online.ru">http://www.sold-online.ru</a></li> </ul>

## **Приложение 1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки**

**Анализ рынка объекта оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость** В соответствии с ФСО №7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

### **Краткий обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации России в феврале 2018 года**

*Источники информации: <http://www.profi-forex.org/novosti-rossii/entry1008311337.html>*

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий, которые, в свою очередь, зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

#### **Основные события, влияющие на экономику России**

В начале 2018 года представители российской экспертной среды представляют свои прогнозы о том, чего ожидать от экономики государства. Они указывают на события, которые окажут влияние на экономические тенденции в наступившем году. Эксперты в области экономики, энергетики, социальной политики и финансов в конце 2017 года по просьбе журналистов определили ключевые события ушедшего года и ожидаемые в 2018 году. Речь идет о событиях, от которых во многом будет зависеть то, как в ближайшей перспективе будет развиваться российская экономика:

- соблюдение соглашения ОПЕК+ и размещение акций Saudi Aramco. В ноябре участники пакта продлили соглашение ОПЕК+ до конца 2018 года. России это решение гарантирует стабильный приток нефтедолларов, что важно в период перед выборами и в последующие месяцы. В то же время многие эксперты сомневаются в том, что участникам сделки удастся выполнить свои обязательства. Ключевому экспортеру нефти – Саудовской Аравии – дальнейшее ограничение объемов экспортных поставок может стать невыгодным.

- президентские выборы и перспектива десоциализации. Перед выборами действующий российский президент уже издал ряд распоряжений, направленных на улучшение жизни малообеспеченных граждан и увеличение рождаемости в стране.

- новые антироссийские санкции Вашингтона. Пересмотр американским руководством антироссийских санкций, который ожидается в феврале 2018 года, станет важным событием для российского государства в следующем году. Эксперты допускают ужесточение санкций, что нанесет серьезный урон предпринимателям. Некоторые аналитики подозревают, что в рамках санкционного воздействия российская финансовая система может быть отключена от SWIFT, результаты подобного шага сложно прогнозировать, но российская экономика неизбежно столкнется с трудностями.

С другой стороны, даже продление срока действия санкций в их нынешнем виде обернется продолжением оттока иностранного капитала из России. По последним данным банка Merrill Lynch

в 2017 году иностранные инвесторы вывели из российского рынка почти 900 миллионов долларов. Эксперты объясняют отток тем, что не оправдались надежды на снятие антироссийских санкций Дональдом Трампом после прихода его к власти. Вместо ожидаемого улучшения российско-американских отношений фиксируются обратные тенденции;

- дело Улюкаева и ухудшение инвестиционного климата в России. В следующем году дело бывшего главы российского Минэкономразвития Алексея Улюкаева продолжит оказывать негативное влияние на инвестиционный климат в России.

- утверждение масштабной электроэнергетической программы. Ожидается, что летом 2018 года будет определен путь, по которому пойдет российская электроэнергетика. В декабре минувшего года президент поручил правительству и Минэнерго разработать новую масштабную программу реконструкции и модернизации генерирующих мощностей. Пока эксперты размышляют над тем, успеет ли правительство согласовать программу и какими окажутся ее ключевые параметры.

### Общая макроэкономическая ситуация по итогам 2 квартала 2018 года

Источники информации:

<http://economy.gov.ru/minec/main>, <http://www.cbr.ru/>, <https://naibecar.com/upload/iblock/d24/d246089e5b1e02e3b6c7cf68330b335e.pdf>

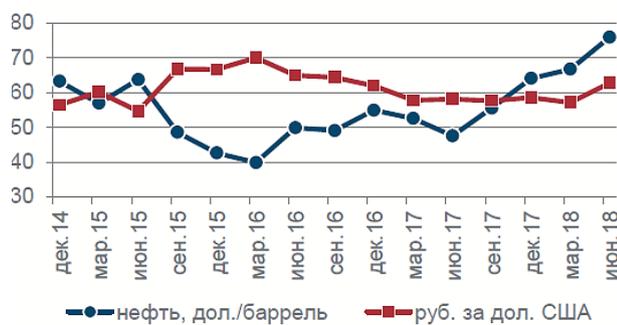
Во 2 кв. 2018 г. ключевая ставка не изменилась по отношению к предыдущему периоду – 7,25% годовых.

Средний курс доллара за 2 кв. 2018 г. составил 61,98 руб., увеличившись за квартал на 9%.

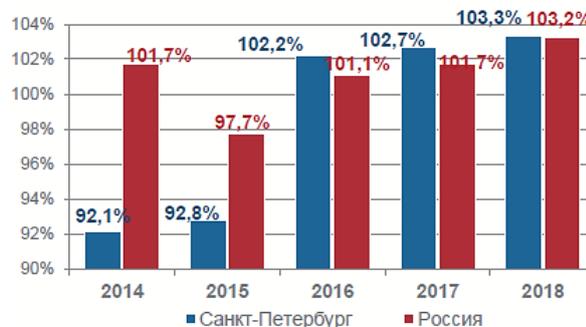
Уровень инфляции за январь – июнь 2018 г. составил 2,06% против 2,28% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,28%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

Расширение санкций США в отношении российских корпораций вызвало **ослабление рубля во 2 квартале до уровня 61-63 руб./долл. США, 72-73,8 руб./евро. Цены на нефть достигли максимумов (\$78/баррель) с конца 2014 года** под воздействием соглашения ОПЕК+, а также планов введения США санкций в отношении Ирана. Из-за существенного снижения корреляции между стоимостью нефти и курсом рубля в результате валютных интервенций Минфина, рост цен на нефть (до \$78/баррель) только частично компенсирует ослабление рубля, который в ближайшие недели продолжит умеренно снижаться.

Динамика курса доллара и цен на нефть в 2014-2018 гг.



Индекс промышленного производства за январь-май 2018





### Выводы по разделу:

К концу 2 квартала 2018 года сложилась разнонаправленная динамика макроэкономических показателей. Цены на нефть Brent достигли рекордных уровней с конца 2014 года в \$78/баррель. Тренд на положительную динамику сохраняется в результате геополитических факторов - усилий ОПЕК+, прогнозов о вероятном дефиците нефти и планов санкционной политики США. Относительно слабый из-за фискального правила рубль поддерживает экспорт.

ЦБ РФ отложил ослабление внутренних финансовых условий, сохранив ключевую ставку на уровне 7,25%, и одновременно повысив прогноз по инфляции до 3,5-4,0% на 2018 г. и до 4,0- 4,5% на 2019 г. (первоначальный прогноз - 3,0-4,0% в 2018 и около 4,0% в 2019).

Условия стабильной неопределенности привели к более слабому ВВП, чем ожидалось в начале 2018 года (1,3%). Тем не менее, прогноз по ВВП остается конструктивным и предполагает рост по итогам 2018 года в пределах 1,5-2% (по оценке ЦБ РФ).

### Краткая информация о социально-экономическом положении Санкт-Петербурга в январе-феврале 2018 года

Интернет-сайт [http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2018/04/05/Справка\\_ЧП\\_январь-февраль\\_2018.pdf](http://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2018/04/05/Справка_ЧП_январь-февраль_2018.pdf)

#### Общая макроэкономическая ситуация в 2 квартале 2018 года

Источник: <https://naibecar.com/upload/iblock/9c0/9c085b7db71bb88c1a2faca8c9f49cde.pdf>

**Инфляция в Санкт-Петербурге за 1 полугодие 2018 г. составила 2,4%** (против 3,3% в 1 полугодии 2017г.) Экономика Санкт-Петербурга находится в фазе стабильного роста. Промышленное производство растет в последние 32 месяца, за январь-май 2018 года **ИПП Санкт-Петербурга составил 103,3%** (против 102,7% в январе-мае 2017 года). По данным Комитета по инвестициям, **показатель объема инвестиций в основной капитал в январе-марте 2018 года вырос и составил 88,4 млрд. руб.** (+15,2% к уровню января-марта 2017 года). 42% от общего объема инвестиций крупных и средних предприятий и организаций было инвестировано в недвижимость, связь, электроэнергию и водоснабжение.

**Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-апрель 2018 года составил 13,9 млрд. долл. США (+4% по сравнению с январем-апрелем 2017 года).** Доля экспорта 46,7%, импорта – 52,4% (в январе-апреле 2017г. доля экспорта – 50,3%, импорта – 49,7%). Отрицательное сальдо составило -0,7 млрд. долл. США (в январе-апреле 2017 года положительное сальдо составило 0,1

млрд. долл. США).

Индекс оборота розничной торговли в Петербурге в январе-мае 2018 г. составил 103% к аналогичному периоду 2017 г. Оборот общественного питания по итогам января-мая 2018 г. – 100,8% к аналогичному периоду 2017 г.

По итогам января-апреля 2018 г. реальные денежные доходы населения вышли в положительную зону – 105,4% к аналогичному периоду 2017 г.

Во 2 квартале 2018 г. отмечалось снижение посещаемости торговых центров Петербурга (в среднем -2,2%) по сравнению с аналогичным периодом 2017 г.<sup>i</sup>

### **Основные итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-феврале 2018 года:**

– оборот организаций в январе-феврале 2018 года увеличился на 9,5% к соответствующему периоду 2017 года и составил 1 930,6 млрд рублей. Наблюдается положительная динамика по обороту организаций по большинству видов деятельности.

– индекс промышленного производства (ИПП) в январе-феврале 2018 года составил 102,5% к аналогичному периоду прошлого года. В ИПП наблюдается положительная динамика по большинству видов деятельности обрабатывающих производств, также наблюдается рост объема отгруженной промышленной продукции по большинству видов деятельности.

– объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 372,4 млрд рублей (113% к январю-февралю 2017).

– наблюдается отрицательная динамика объема выполненных работ по виду деятельности «строительство», за январь-февраль 2018 года темп роста составил 96,1% к январю-февралю 2017 года. С начала года в городе введено в действие 678,3 тыс. кв. м жилья, 71,3% к январю-февралю 2017 года.

– индекс потребительских цен в феврале 2018 года составил 100,7% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в феврале 2017 года (101,7% к декабрю 2016 года).

– за январь-февраль 2018 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 62,1 млрд рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 11,5%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 112,4% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 112,4%.

– внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь 2018 года составил 3,1 млрд долларов США. По сравнению с январем 2017 года товарооборот увеличился на 5,3%.

– по предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 февраля 2018 года составила 5 355,3 тыс. человек и с начала года увеличилась на 3,4 тыс. человек или на 0,1%.

– в январе 2018 года в Санкт-Петербурге родились 5,1 тыс. детей, что на 0,2 тыс. человек меньше значения соответствующего периода 2017 года.

– оборот розничной торговли за январь-февраль 2018 года составил 200,9 млрд рублей, или 101,7% к соответствующему периоду 2017 года. Объем платных услуг населению за январь-февраль 2018 года составил 77,7 млрд рублей, 102,6% к январю-февралю прошлого года.

**Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости**

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства.

Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику.

При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году.

Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%).

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

Стабильным спросом будут пользоваться качественное жильё эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.

По-прежнему перспективно загородное жильё с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.

В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с

целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастёт спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв. м /чел. (сейчас у нас 24,4 кв. м /чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %).

Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв. м /чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв. м /чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв. м /чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв. м /чел. и 31 %.

По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов.

Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.

С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.

Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.

Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменят облик городов и поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

*В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.*



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/1395571942**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 24 » июня 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	Ф.И.О. Ермацан Ольга Витальевна Адрес по месту регистрации: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Будапештская, д. 108/24, кв.20 Дата рождения: 02.03.1977 Паспорт: серия 4003 № 165619 выдан: 72 отделением милиции Фрунзенского р-на г. Санкт-Петербурга, 09.10.2002 г. ИНН: 781621935954 Е – mail: 539@csno.ru тел. 812-303-86-90
----------------------	--

<b>1. Срок действия полиса:</b>	Три года, с 00 часов 00 минут <b>10.07.2018г.</b> по 24 часа 00 минут <b>09.07.2021г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с <b>10.07.2018</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>53 505,00 (пятьдесят три тысячи пятьсот пять) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прочие условия:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1395571942 от <b>24.06.2018</b> - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Шамардина А.Е.	Код 15273289

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь  
М.П. Ермацан О.В.









*Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком*

**Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком**

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 19.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356881</b>	
Кадастровый номер:	<b>78:32:0001244:11</b>
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001244
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:32:1244:7:19
Адрес:	<b>г.Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В</b>
Площадь, м²:	9081.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1870
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	239319229.79
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __ Всего разделов: __ Всего листов выписки: __
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356881</b>	
Кадастровый номер:	<b>78:32:0001244:11</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001244:7
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:32:0001244:139, 78:32:0001244:152, 78:32:0001244:136, 78:32:0001244:140, 78:32:0001244:150, 78:32:0001244:149, 78:32:0001244:138, 78:32:0001244:145, 78:32:0001244:154, 78:32:0001244:158, 78:32:0001244:143, 78:32:0001244:144, 78:32:0001244:157, 78:32:0001244:155, 78:32:0001244:160, 78:32:0001244:156, 78:32:0001244:137, 78:32:0001244:146, 78:32:0001244:153, 78:32:0001244:151, 78:32:0001244:159, 78:32:0001244:147, 78:32:0001244:148, 78:32:0001244:141, 78:32:0001244:142, 78:32:0001244:213, 78:32:0001244:211, 78:32:0001244:210, 78:32:0001244:209, 78:32:0001244:208, 78:32:0001244:212
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр	Является объектом культурного наследия №- Памятник Комплекс казарм Гвардейского экипажа, в том числе: штаб

Оценка объектов недвижимости

объектов культурного наследия:	и обер-офицерский дом; казарма для холостых нижних чинов с двумя дворовыми флигелями; служебный корпус; казарма для строевых рот с двумя воротами; служебный корпус, Решение Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов №327 от 07.09.1993 г.
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Этажность: надземная - 4 (в т.ч. цокольный). Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:11</b>	
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356881</b>			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Строительное управление № 155", ИНН: 7736003162
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78-78-30/0088/2010-189 от 24.06.2010
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	вид:		Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д.22, лит.В
3.1.1.	дата государственной регистрации:		09.12.2015
	номер государственной регистрации:		78-78/030-78/030/005/2015-1101/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта		

Оценка объектов недвижимости

3.1.2.	недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Бондаренко П.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №46066/14/02/78 от 12.11.2015, выдавший орган: Выборгский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	12.02.2018
	номер государственной регистрации:	78:32:0001244:11-78/032/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Сагаева З.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №240691/15/99001/СД от 15.01.2018, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель при директоре ФССП России - главном судебном приставе Российской Федерации по исполнению особо важных исполнительных производств Федеральной службы судебных приставов России

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356881</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:11</b>	
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	28.12.2013	
	номер государственной регистрации:	78-78-30/061/2013-249	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2013 по 23.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 24.12.2013 №0001-НИ/13-0308-0004;	

Оценка объектов недвижимости

		Дополнительное соглашение №1 к договору залога недвижимого имущества (ипотеки) №0001-НИ/13-0308-0004 от 24.12.2013г., дата регистрации 27.02.2014, №78-78-30/050/2014-312
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356881</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:11</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
		дата государственной регистрации:	23.01.2007
		номер государственной регистрации:	78-78-30/0002/2007-656
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга №228-р от 06.03.2000	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения	данные отсутствуют	

Оценка объектов недвижимости

права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
21.04.2018 № 99/2018/94356881						
Кадастровый номер:				78:32:0001244:11		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	78:32:0001244:139	Этаж № 2	14-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	241.3
2	78:32:0001244:152	Этаж № 4	26-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1387.4
3	78:32:0001244:136	Цокольный этаж № цокольный	1-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	102.8
4	78:32:0001244:140	Этаж № 2	15-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	600.9
5	78:32:0001244:150	Этаж № 3	24-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	138.4
6	78:32:0001244:149	Этаж № 3	23-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	469.7
7	78:32:0001244:138	Цокольный этаж № цокольный	13-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	84.9

Оценка объектов недвижимости

8	78:32:0001244:145	Цокольный этаж № цокольный	2-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	125.7
9	78:32:0001244:154	Этаж № 4	28-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	142
10	78:32:0001244:158	Цокольный этаж № цокольный	7-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	239.3
11	78:32:0001244:143	Этаж № 2	18-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	459.1
12	78:32:0001244:144	Этаж № 2	19-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	138.8
13	78:32:0001244:157	Этаж № 1	5-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	6.4
14	78:32:0001244:155	Цокольный этаж № цокольный	3-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35
15	78:32:0001244:160	Цокольный этаж № цокольный	9-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	280.9
16	78:32:0001244:156	Цокольный этаж № цокольный	4-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	989.7
17	78:32:0001244:137	Этаж № 1	10-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	124.7
18	78:32:0001244:146	Этаж № 3	20-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	245.2
19	78:32:0001244:153	Этаж № 4	27-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	142.1
20	78:32:0001244:151	Этаж № 4	25-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	626.8
21	78:32:0001244:159	Этаж № 1	8-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	19.5
22	78:32:0001244:147	Этаж № 3	21-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.1
23	78:32:0001244:148	Этаж № 3	22-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1260.7
24	78:32:0001244:141	Этаж № 2	16-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	585.7
25	78:32:0001244:142	Этаж № 2	17-Н	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.5
26	78:32:0001244:213	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3	4ЛК, 4ЛК, 4ЛК	данные отсутствуют	данные отсутствуют	113.2
27	78:32:0001244:211	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4	6ЛК, 6ЛК, 6ЛК, 6ЛК	данные отсутствуют	данные отсутствуют	111.4
28	78:32:0001244:210	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4	5ЛК, 5ЛК, 5ЛК, 5ЛК	данные отсутствуют	данные отсутствуют	110.3
29	78:32:0001244:209	Этаж № 2, Цокольный этаж № цокольный, Этаж № 3, Этаж № 4	3ЛК, 3ЛК, 3ЛК, 3ЛК	данные отсутствуют	данные отсутствуют	85.2
30	78:32:0001244:208	Этаж № 2, Цокольный этаж № цокольный, Этаж	2ЛК, 2ЛК, 2ЛК	данные отсутствуют	данные отсутствуют	79.6

Оценка объектов недвижимости

		№ 3				
31	78:32:0001244:212	Этаж № 2, Цокольный этаж № цокольный, Этаж № 3, Этаж № 4	1ЛК, 1ЛК, 1ЛК, 1ЛК	данные отсутствуют	данные отсутствуют	80.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 19.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356882</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:15</b>	
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001244		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:32:1244:7:18		
Адрес:	г.Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22		
Площадь, м²:	343.5		
Назначение:	Нежилое здание		

Оценка объектов недвижимости

Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1890
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7976530.29

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> <b>1</b> :	Всего разделов: <u>  </u>	Всего листов выписки: <u>  </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356882</b>		<b>78:32:0001244:15</b>	
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:15</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001244:7
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:32:0001244:200, 78:32:0001244:198, 78:32:0001244:202, 78:32:0001244:195, 78:32:0001244:199, 78:32:0001244:197, 78:32:0001244:196, 78:32:0001244:201
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	

Оценка объектов недвижимости

Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является объектом культурного наследия №- Памятник Комплекс казарм Гвардейского экипажа, в том числе: штаб и обер-офицерский дом; казарма для холостых нижних чинов с двумя дворовыми флигелями; служебный корпус; казарма для строевых рот с двумя воротами; служебный корпус, Решение Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов №327 от 07.09.1993 г.
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «гараж», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356882</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:15</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Строительное управление № 155", ИНН: 7736003162
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78-78-30/0088/2010-191 от 24.06.2010
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д.22, лит.Г
3.1.1.	вид:		
	дата государственной регистрации:		09.12.2015

Оценка объектов недвижимости

3.1.2.	номер государственной регистрации:	78-78/030-78/030/005/2015-1101/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Бондаренко П.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №46066/14/02/78 от 12.11.2015, выдавший орган: Выборгский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	28.12.2013
3.1.2.	номер государственной регистрации:	78-78-30/061/2013-249
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2013 по 23.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 24.12.2013 №0001-НИ/13-0308-0004; Дополнительное соглашение №1 к договору залога недвижимого имущества (ипотеки) №0001-НИ/13-0308-0004 от 24.12.2013г., дата регистрации 27.02.2014, №78-78-30/050/2014-312

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:15</b>	
		<b>21.04.2018 № 99/2018/94356882</b>	

3.1.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра , а также регистрацию ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	12.02.2018
	номер государственной регистрации:	78:32:0001244:15-78/032/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Сагаева З.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №240691/15/99001/СД от 15.01.2018, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель при директоре ФССП России - главном судебном приставе Российской Федерации по исполнению особо важных исполнительных производств Федеральной службы судебных приставов России

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Оценка объектов недвижимости

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356882</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:15</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта	
		дата государственной регистрации:		23.01.2007
		номер государственной регистрации:		78-78-30/0002/2007-659
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
основание государственной регистрации:		Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга №228-р от 06.03.2000		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении**

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356882</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:15</b>	

*Оценка объектов недвижимости*

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	78:32:0001244:200	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.9
2	78:32:0001244:198	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	39.2
3	78:32:0001244:202	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	87.9
4	78:32:0001244:195	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	52.2
5	78:32:0001244:199	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	35.2
6	78:32:0001244:197	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	12
7	78:32:0001244:196	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	38.3
8	78:32:0001244:201	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	37.8

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 19.04.2018 г., поступившего на рассмотрение 21.04.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __

Оценка объектов недвижимости

<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>	
Кадастровый номер:	<b>78:32:0001244:7</b>

Номер кадастрового квартала:	78:32:0001244
Дата присвоения кадастрового номера:	25.05.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<b>г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 22, литера В</b>
Площадь:	7396 +/- 30 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	78002283.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:32:0000000:3110, 78:32:0000000:3111, 78:32:0001244:11, 78:32:0001244:15
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:32:1244:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:	<b>78:32:0001244:7</b>		

Категория земель:	Земли населённых пунктов
-------------------	--------------------------

Оценка объектов недвижимости

Виды разрешенного использования:	для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Оценка объектов недвижимости

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Оценка объектов недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>	
Кадастровый номер:	<b>78:32:0001244:7</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Строительное управление № 155", ИНН: 7736003162
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-30/0088/2010-187 от 24.06.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д.22, лит.В
вид:	
дата государственной регистрации:	09.12.2015
номер государственной регистрации:	78-78/030-78/030/005/2015-1101/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Бондаренко П.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №46066/14/02/78 от 12.11.2015, выдавший орган: Выборгский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
3.1.2.	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений
вид:	
дата государственной регистрации:	12.02.2018
номер государственной регистрации:	78:32:0001244:7-78/032/2018-5
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Сагаева З.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №240691/15/99001/СД от 15.01.2018, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель при директоре ФССП России - главном судебном приставе Российской Федерации по исполнению особо важных исполнительных производств Федеральной службы судебных приставов России

Оценка объектов недвижимости

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	28.12.2013	
	номер государственной регистрации:	78-78-30/061/2013-249	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2013 по 23.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) от 24.12.2013 №0001-НИ/13-0308-0004, дата регистрации 28.12.2013, №78-78-30/061/2013-249; Дополнительное соглашение №1 к договору залога недвижимого имущества (ипотеки) №0001-НИ/13-0308-0004 от 24.12.2013г., дата регистрации 27.02.2014, №78-78-30/050/2014-312	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1. вид:	Прочие ограничения (обременения), Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга. Часть объекта, площадью 7396 кв.м.	

Оценка объектов недвижимости

3.2.2.	дата государственной регистрации:	30.06.2009
	номер государственной регистрации:	78-78-30/0054/2009-490
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка от 25.05.2007
	вид:	Прочие ограничения (обременения), Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений. Часть объекта, площадью 123 кв.м.
	дата государственной регистрации:	30.06.2009
	номер государственной регистрации:	78-78-30/0054/2009-491
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка от 25.05.2007	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	
3.2.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Зона магистральных кабелей электроснабжения. Часть объекта площадью 94 кв.м.	
	дата государственной регистрации:	30.06.2009	
	номер государственной регистрации:	78-78-30/0054/2009-492	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка от 25.05.2007	

	3.2.4.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Водоохранная зона водного объекта. Часть объекта площадью 2026 кв.м.
		дата государственной регистрации:	30.06.2009
		номер государственной регистрации:	78-78-30/0054/2009-493
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка от 25.05.2007	
	3.2.5.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Право прохода и проезда. Часть объекта площадью 310 кв.м.
		дата государственной регистрации:	30.06.2009
		номер государственной регистрации:	78-78-30/0054/2009-494
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный	
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка от 25.05.2007		
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Оценка объектов недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	92752.48	112502.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	92753.19	112501.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	92756.55	112509.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	92755.86	112510.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	92762.88	112525.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	92762.94	112525.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

17	92766.03	112532.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	92765.63	112532.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	92795.69	112601.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	92736.34	112626.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	92732.93	112618.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	92730.33	112611.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:32:0001244:7/9</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Оценка объектов недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:32:0001244:7/10</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:32:0001244:7/11</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Оценка объектов недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:32:0001244:7/12</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:32:0001244:7/13</b>
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Оценка объектов недвижимости

Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
9	7396	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
10	123	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
11	94	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
12	2026	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
13	310	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.2

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Оценка объектов недвижимости

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 9				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Оценка объектов недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	92752.48	112502.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	92753.19	112501.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	92756.55	112509.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	92755.86	112510.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	92762.88	112525.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	92762.94	112525.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	92766.03	112532.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	92765.63	112532.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	92795.69	112601.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	92736.34	112626.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		

Оценка объектов недвижимости

1	2	3	4	5
21	92732.93	112618.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	92730.33	112611.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	92724.02	112499.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	92730.65	112501.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	92724.29	112520.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	92721.37	112519.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	92722.59	112515.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	92719.11	112514.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	92719.91	112511.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	92719.91	112511.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	92721.77	112506.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
34	92748.18	112492.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

35	92749.28	112494.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	92733.3	112501.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	92723.32	112512.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	92722.51	112512.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	92721.64	112512.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	92719.84	112511.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	92720.71	112509.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	92721.94	112509.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	92731.61	112499.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	92749.31	112495.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	92748.4	112501.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	92710.75	112604.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	92731.95	112501.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	92735.69	112511.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	92727.07	112535.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	92720.73	112532.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
51	92726.94	112515.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	92725.51	112500.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>				
Кадастровый номер:			<b>78:32:0001244:7</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 10				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	Х	У		
1	2	3	4	5
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	92752.48	112502.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	92753.19	112501.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	92756.55	112509.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	92755.86	112510.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	92762.88	112525.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	92762.94	112525.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	92766.03	112532.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	92765.63	112532.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	92795.69	112601.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	92736.34	112626.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	92732.93	112618.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	92730.33	112611.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	92724.02	112499.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	92730.65	112501.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	92724.29	112520.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	92721.37	112519.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	92722.59	112515.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	92719.11	112514.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	92719.91	112511.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	92719.91	112511.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	92721.77	112506.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
-----------------------------	--	-----------

Оценка объектов недвижимости

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
34	92748.18	112492.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	92749.28	112494.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	92733.3	112501.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	92723.32	112512.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	92722.51	112512.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	92721.64	112512.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	92719.84	112511.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	92720.71	112509.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	92721.94	112509.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	92731.61	112499.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	92749.31	112495.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	92748.4	112501.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	92710.75	112604.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	92731.95	112501.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	92735.69	112511.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	92727.07	112535.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	92720.73	112532.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
51	92726.94	112515.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	92725.51	112500.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 11				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

Оценка объектов недвижимости

1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	92752.48	112502.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	92753.19	112501.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	92756.55	112509.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	92755.86	112510.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	92762.88	112525.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	92762.94	112525.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	92766.03	112532.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	92765.63	112532.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	92795.69	112601.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	92736.34	112626.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	92732.93	112618.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	92730.33	112611.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	92724.02	112499.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	92730.65	112501.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	92724.29	112520.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	92721.37	112519.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	92722.59	112515.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	92719.11	112514.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	92719.91	112511.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	92719.91	112511.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	92721.77	112506.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
34	92748.18	112492.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	92749.28	112494.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	92733.3	112501.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	92723.32	112512.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	92722.51	112512.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	92721.64	112512.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	92719.84	112511.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

41	92720.71	112509.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	92721.94	112509.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	92731.61	112499.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	92749.31	112495.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	92748.4	112501.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	92710.75	112604.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	92731.95	112501.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	92735.69	112511.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	92727.07	112535.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	92720.73	112532.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
51	92726.94	112515.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	92725.51	112500.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Оценка объектов недвижимости

Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>		Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>				
Кадастровый номер:			<b>78:32:0001244:7</b>	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 12				
Система координат: мск 64				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

*Оценка объектов недвижимости*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
21.04.2018 № 99/2018/94356911			
Кадастровый номер:		78:32:0001244:7	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	92752.48	112502.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	92753.19	112501.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	92756.55	112509.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	92755.86	112510.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	92762.88	112525.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	92762.94	112525.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	92766.03	112532.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	92765.63	112532.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	92795.69	112601.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	92736.34	112626.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>
--------------------------

Оценка объектов недвижимости

(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____
21.04.2018 № 99/2018/94356911			
Кадастровый номер:		78:32:0001244:7	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	92732.93	112618.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	92730.33	112611.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	92724.02	112499.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	92730.65	112501.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	92724.29	112520.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	92721.37	112519.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	92722.59	112515.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	92719.11	112514.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	92719.91	112511.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	92719.91	112511.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	92721.77	112506.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	

Оценка объектов недвижимости

<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>	
Кадастровый номер:	<b>78:32:0001244:7</b>

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
34	92748.18	112492.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	92749.28	112494.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	92733.3	112501.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	92723.32	112512.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	92722.51	112512.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	92721.64	112512.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	92719.84	112511.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	92720.71	112509.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	92721.94	112509.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	92731.61	112499.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	92749.31	112495.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	92748.4	112501.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	92710.75	112604.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	92731.95	112501.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	92735.69	112511.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	92727.07	112535.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	92720.73	112532.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Оценка объектов недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
51	92726.94	112515.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	92725.51	112500.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 13				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	92705.37	112527.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	92711.67	112508.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	92713.6	112503.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	92721.62	112479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	92724.91	112468.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	92736.07	112463.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	92742.95	112479.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	92745.92	112486.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	92747.74	112491.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	92748.92	112494.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	92752.48	112502.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	92753.19	112501.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	92756.55	112509.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	92755.86	112510.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

15	92762.88	112525.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	92762.94	112525.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	92766.03	112532.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	92765.63	112532.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	92795.69	112601.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	92736.34	112626.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
21	92732.93	112618.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	92730.33	112611.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	92709.18	112604.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	92733.63	112537.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	92713.52	112530.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	92724.02	112499.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	92730.65	112501.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	92724.29	112520.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	92721.37	112519.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	92722.59	112515.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

31	92719.11	112514.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	92719.91	112511.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	92719.91	112511.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	92721.77	112506.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
34	92748.18	112492.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	92749.28	112494.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	92733.3	112501.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	92723.32	112512.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	92722.51	112512.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	92721.64	112512.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	92719.84	112511.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	92720.71	112509.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	92721.94	112509.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	92731.61	112499.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	92749.31	112495.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	92748.4	112501.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	92710.75	112604.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	92731.95	112501.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	92735.69	112511.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Оценка объектов недвижимости

49	92727.07	112535.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	92720.73	112532.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356911</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001244:7</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	Х	У		
1	2	3	4	5
51	92726.94	112515.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	92725.51	112500.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

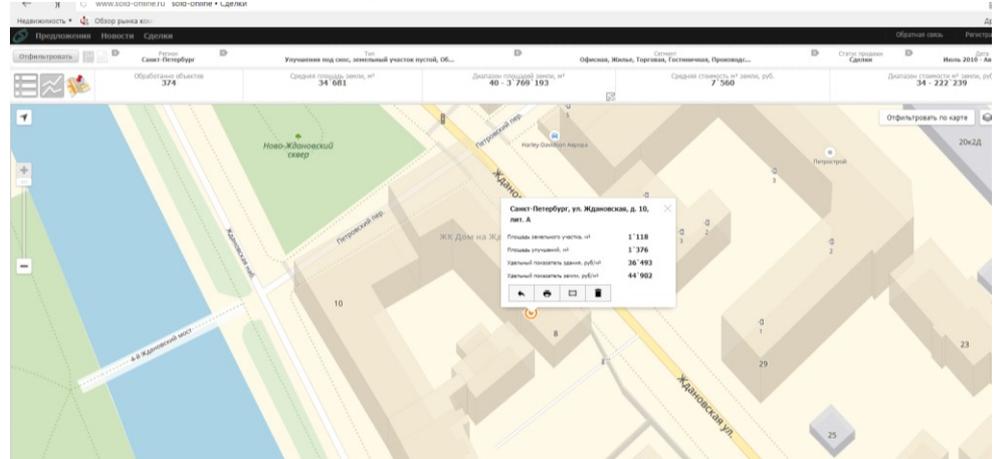
М.П.

**Приложение 4. Ссылки на источники информации, используемой в отчете**

**Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости объекта оценки**

**ОА 1**

<http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=2132&layer=gmap&fsalefirm=6&freg=43&ftype=14,15,16&fseg=2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,25&fdate=18.00;115.00>



07 сентября 2011

**Фонд имущества Санкт-Петербурга провел торги в рамках форума PROEstate-2011**

7 сентября Фонд имущества провел аукционы по продаже городского имущества в рамках Международного инвестиционного форума ProEstate — 2011.

**Итоги аукциона: Продано имущества на сумму 226,1 млн. руб. при общей начальной цене всех лотов 127,7 млн. рублей.**

**Перечень проданных лотов:**

3. Здание с участком (на правах собственности) по адресу: ул. Ждановская, д. 10, лит. А.

Аварийное здание площадью **1375,6 кв.м** расположено на участке площадью 1118 кв.м. Инвестору необходимо осуществить реконструкцию здания с сохранением внешнего облика. В случае, если полная реконструкция невозможна, следует восстановить объект с воссозданием внешнего вида фасадов.

Срок реализации проекта — 3,5 года.

Победителем по итогам аукциона стало ООО «ЭкоИнвест». Конечная цена составила — 50,2 млн. руб. (начальная цена — 36 млн. руб.). Всего на лот претендовало 7 участников.

<p>Панорама   Карта   Печать   Удалить</p>	
<p><b>Описание объекта</b></p>	
Тип Объекта	Улучшения под реконструкцию
Наименование и краткое описание Объекта	Земельный участок с аварийным зданием под реконструкцию
Адрес:	Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 10, лит. А
Описательный Адрес	На северозападе расположен Петровский пер., на северо-востоке - Ждановская ул., на юго-западе - Ждановская наб. Ближайшая станция метро - Чкаловская, 798 м
Федеральный округ	Северо-Западный федеральный округ
Субъект Федерации	Санкт-Петербург
Город	Санкт-Петербург
Район города	Петроградский
Сегмент недвижимости	Жилье
Предполагаемое использование объекта НЭИ	Реконструкция под жилой дом с сохранением внешнего облика под строительство жилого дома
Площадь земельного участка, кв.м	1 118
Кадастровый номер земельного участка	78:3153:5
Зонирование земельного участка по Генеральному Плану	ЗЖД
Зонирование земельного участка по Правилам Землепользования и Застройки	ТЗЖДЗ
Вид разрешенного использования	Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными многоквартирными жилыми домами на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны
Сведения об обременениях на земельный участок	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок зоны ЗРЗ 2-1
Площадь улучшений кв.м	1 376

## Оценка объектов недвижимости

www.sold-online.ru sold-online • Сделки																																													
Обзор рынка ком.																																													
Предложения	Новости Сделки																																												
Обратная связь	Регистрация Вход																																												
Регион: Санкт-Петербург Тип: Объект незавершенный строительством, Улучшения п... Сегмент: Офисная, Жилье, Торговая, Гостиничная, АЗС, Сель... Статус продажи: Сделки Сумма млн.руб.: 31.43 - 48501 Дата: Июль 2010 - Август 2018	Обработано объектов: 5 Средняя площадь улучшений, м²: 4 075 Диапазон площадей улучшений, м²: 1 007 - 8 697 Средняя стоимость м² улучшений, руб.: 36 931 Диапазон стоимости м² улучшений, руб.: 24 146 - 57 188																																												
Еще	<table border="1"> <tr> <td>Вид разрешенного использования</td> <td>районов города, с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны</td> </tr> <tr> <td>Сведения об обременениях на земельный участок</td> <td>Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок зоны ЗРЗ 2-1</td> </tr> <tr> <td>Площадь улучшений кв.м</td> <td>1 376</td> </tr> <tr> <td>Существующее использование улучшений</td> <td>Не используется</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер улучшений</td> <td>78:7:3153:5:11</td> </tr> <tr> <td>Дополнительная информация</td> <td>Инвестору необходимо осуществить реконструкцию здания с сохранением внешнего облика. В случае, если полная реконструкция невозможна, следует восстановить объект с воссозданием внешнего вида фасадов.</td> </tr> <tr> <td>Состояние улучшений</td> <td>Аварийное</td> </tr> <tr> <td>Год постройки улучшений</td> <td>1901 г., капитальный ремонт проводился в 1949 г.</td> </tr> <tr> <td>Собственник</td> <td>Санкт-Петербург</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Статус</b></td> </tr> <tr> <td>Сумма сделки, рублей</td> <td>50 200 000</td> </tr> <tr> <td>Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей</td> <td>36 493</td> </tr> <tr> <td>Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь участка), рублей</td> <td>44 902</td> </tr> <tr> <td>Стартовая цена на торгах/цена предложения</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Сумма сделки указана</td> <td>Без НДС</td> </tr> <tr> <td>Статус продажи</td> <td>Сделки</td> </tr> <tr> <td>Дата проведения торгов / продажи</td> <td>2011-09-07</td> </tr> <tr> <td>Организатор торгов (Продавец)</td> <td>ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"</td> </tr> <tr> <td>Предмет торгов</td> <td>Продажа прав собственности</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Дополнительная информация</b></td> </tr> <tr> <td>Источники информации</td> <td>1. Фонд имущества Санкт-Петербурга: <a href="http://www.property-fund.ru/news/07-09-2011/6268">http://www.property-fund.ru/news/07-09-2011/6268</a>; 2. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга: <a href="http://rois.spb.ru/map/">http://rois.spb.ru/map/</a>; 3. Нева 24: <a href="http://www.neva24.ru/a/2011/08/29/Na_Petrogradskoj_storone/">http://www.neva24.ru/a/2011/08/29/Na_Petrogradskoj_storone/</a></td> </tr> <tr> <td>Доп. Информация по торгам</td> <td>Срок реализации проекта — 3,5 года.</td> </tr> </table>	Вид разрешенного использования	районов города, с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны	Сведения об обременениях на земельный участок	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок зоны ЗРЗ 2-1	Площадь улучшений кв.м	1 376	Существующее использование улучшений	Не используется	Кадастровый номер улучшений	78:7:3153:5:11	Дополнительная информация	Инвестору необходимо осуществить реконструкцию здания с сохранением внешнего облика. В случае, если полная реконструкция невозможна, следует восстановить объект с воссозданием внешнего вида фасадов.	Состояние улучшений	Аварийное	Год постройки улучшений	1901 г., капитальный ремонт проводился в 1949 г.	Собственник	Санкт-Петербург	<b>Статус</b>		Сумма сделки, рублей	50 200 000	Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей	36 493	Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь участка), рублей	44 902	Стартовая цена на торгах/цена предложения	0	Сумма сделки указана	Без НДС	Статус продажи	Сделки	Дата проведения торгов / продажи	2011-09-07	Организатор торгов (Продавец)	ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"	Предмет торгов	Продажа прав собственности	<b>Дополнительная информация</b>		Источники информации	1. Фонд имущества Санкт-Петербурга: <a href="http://www.property-fund.ru/news/07-09-2011/6268">http://www.property-fund.ru/news/07-09-2011/6268</a> ; 2. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга: <a href="http://rois.spb.ru/map/">http://rois.spb.ru/map/</a> ; 3. Нева 24: <a href="http://www.neva24.ru/a/2011/08/29/Na_Petrogradskoj_storone/">http://www.neva24.ru/a/2011/08/29/Na_Petrogradskoj_storone/</a>	Доп. Информация по торгам	Срок реализации проекта — 3,5 года.
Вид разрешенного использования	районов города, с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны																																												
Сведения об обременениях на земельный участок	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Участок зоны ЗРЗ 2-1																																												
Площадь улучшений кв.м	1 376																																												
Существующее использование улучшений	Не используется																																												
Кадастровый номер улучшений	78:7:3153:5:11																																												
Дополнительная информация	Инвестору необходимо осуществить реконструкцию здания с сохранением внешнего облика. В случае, если полная реконструкция невозможна, следует восстановить объект с воссозданием внешнего вида фасадов.																																												
Состояние улучшений	Аварийное																																												
Год постройки улучшений	1901 г., капитальный ремонт проводился в 1949 г.																																												
Собственник	Санкт-Петербург																																												
<b>Статус</b>																																													
Сумма сделки, рублей	50 200 000																																												
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей	36 493																																												
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь участка), рублей	44 902																																												
Стартовая цена на торгах/цена предложения	0																																												
Сумма сделки указана	Без НДС																																												
Статус продажи	Сделки																																												
Дата проведения торгов / продажи	2011-09-07																																												
Организатор торгов (Продавец)	ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"																																												
Предмет торгов	Продажа прав собственности																																												
<b>Дополнительная информация</b>																																													
Источники информации	1. Фонд имущества Санкт-Петербурга: <a href="http://www.property-fund.ru/news/07-09-2011/6268">http://www.property-fund.ru/news/07-09-2011/6268</a> ; 2. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга: <a href="http://rois.spb.ru/map/">http://rois.spb.ru/map/</a> ; 3. Нева 24: <a href="http://www.neva24.ru/a/2011/08/29/Na_Petrogradskoj_storone/">http://www.neva24.ru/a/2011/08/29/Na_Petrogradskoj_storone/</a>																																												
Доп. Информация по торгам	Срок реализации проекта — 3,5 года.																																												

### ОА 2

<http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8942&layer=list&salefrm=6&freg=43&ftype=14.15.16&fseg=2.3.4.5.6.7.8.9.10&fdate=25.00:115.00&fcost=33.3:48501>

Аварийное здание с земельным участком под жилье

www.sold-online.ru sold-online • Сделки

Обзор рынка ком.

Предложения Новости Сделки

Фильтровать

Регион: Санкт-Петербург  
 Тип: Улучшения под снос, земельный участок пустой, Об...  
 Сегмент: Офисная, Жилье, Торговая, Гостиничная, Производс...

Обработано объектов: 108  
 Средняя площадь земли, м²: 70 422  
 Диапазон площадей земли, м²: 403 - 1 700 000  
 Средняя стоимость м² земли: 11 729

Россия, Санкт-Петербург, Петровский переулок, 4

Площадь земельного участка, м²	1 334
Площадь улучшений, м²	1 762
Удельный показатель здания, руб/м²	36 890
Удельный показатель земли, руб/м²	48 726

Улучшения под снос, земельный участок пустой, Об...      Офисная, Жилье, Торговая, Гостиничная, Производ...      Сделка

Средняя площадь земли, м<sup>2</sup>      Диапазон площадей земли, м<sup>2</sup>      Средняя стоимость м<sup>2</sup> земли, руб.

70 422      403 - 1 700 000      11 729

Панорама    Карта    Печать    Удалить

**Описание объекта**

Тип Объекта	Улучшения под снос, Земельный участок с улучшениями
Наименование и краткое описание Объекта	Аварийное здание с земельным участком под жилье
Адрес:	Россия, Санкт-Петербург, Петровский переулок, 4
Описательный Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский пер., дом 4, литера А
Федеральный округ	Северо-Западный федеральный округ
Субъект Федерации	Санкт-Петербург
Сегмент недвижимости	Жилье
Площадь земельного участка, кв.м	1 334
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003155:394
Вид разрешенного использования	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Площадь улучшений кв.м	1 762
Кадастровый номер улучшений	78:07:0003155:366
Собственник	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФОНД ИМУЩЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

**Статус**

Сумма сделки, рублей	65 000 000
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей	36 890
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь участка), рублей	48 726
Статус продажи	Сделки
Статус торгов	Состоявшиеся
Дата проведения торгов / продажи	2016-08-17
Организатор торгов (Продавец)	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФОНД ИМУЩЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"
Предмет торгов	Продажа прав собственности
Природа актива	Госсобственность

**Дополнительная информация**

Источники информации: <https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=156185708&lotId=156186258>

torgi.gov.ru    Извещение №140716/0012209/01: Торги - официальный сайт

Обзор рынка кот...

Главная | Просмотр извещения №140716/0012209/01 от 15.07.2016 (аукцион), лот №1

[Назад к торгам](#)

**Виды торгов**

**Торги**

- Все
- В процессе подачи заявок
- В процессе подведения итогов
- Отмененные/аннулированные
- Завершенные
- Приостановленные
- Архив

**Антимонопольный контроль**

- Реестр жалоб по торгам
- Получение разъяснений по вопросам применения федеральным антимонопольным органом антимонопольного законодательства
- Устранение нарушения антимонопольного законодательства

**Планирование и результаты приватизации**

- Приватизация федерального имущества
- Приватизация имущества, находящегося в собственности субъектов РФ

**Продажа государственного и муниципального имущества**

Сайт torgi.gov.ru определен официальным источником для размещения информации о продаже государственного и муниципального имущества в порядке приватизации (Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"), о продаже недвижимого имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий (Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»), о реализации имущества, обращенного в собственность государства (постановление Правительства РФ от 30 сентября 2015 г. № 1041).

Общие    Лоты (2)    Документы (4)    Изменения (5)    Разъяснения (0)    Жалобы (0)

Организатор торгов: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФОНД ИМУЩЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

Дата и время публикации извещения: 15.07.2016 16:27

Дата и время окончания приема заявок: 15.08.2016 17:00

Место и срок подведения итогов: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, 1-й этаж, Большой аукционный зал АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», 17.08.2016

Общие сведения    Изображения лота    Заявители/участники    Документы итогов приватизации

**Итоги приватизации**

Статус торгов: Состоявшийся

Наименование и характеристика имущества: Расселенное аварийное здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пер., дом 4, литера А, этажность – 3, общей площадью 1762,0 кв. м, кадастровый номер 78:07:0003155:366, назначение – многоквартирный дом, Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пер., дом 4, литера А, категория – земли населенных пунктов, кадастровый номер 78:07:0003155:394, площадью 1334 кв. м, разрешенное использование – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

Покупатель: Смирнов Иван Анатольевич

Цена сделки: 65 000 000 руб.

Итоги приватизации/продажи: Победителем аукциона признан участник с аукционной карточкой № 24 - Смирнов Иван Анатольевич.

Тип имущества: Здание

Вид собственности: Субъекта РФ

Решение собственника о проведении торгов: Распоряжение КИО СПб от 04.07.2016 № 1840-рз

Валюта лота: рубли

torgi.gov.ru Извещение №140716/0012209/01: Торги - официальный сайт

Обзор рынка ко...

законодательства

- Устранение нарушения антимонопольного законодательства

**Планирование и результаты приватизации**

- Приватизация федерального имущества
- Приватизация имущества, находящегося в собственности субъектов РФ
- Приватизация муниципального имущества
- Отчеты о результатах приватизации федерального имущества
- Документы унитарных предприятий и хозяйственных обществ
- Архив

**Основная информация**

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

**Справочная информация**

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

Цена сделки: 65 000 000 руб.

Итоги приватизации/продажи: Победителем аукциона признан участник с аукционной карточкой № 24 - Смирнов Иван Анатольевич.

Тип имущества: Здание

Вид собственности: Субъекта РФ

Решение собственника о проведении торгов: Распоряжение КИО СПб от 04.07.2016 № 1840-рз

Валюта лота: рубли

Наименование и характеристики имущества: Расселенное аварийное здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пер., дом 4, литера А, этажность – 3, общей площадью 1762,0 кв. м, кадастровый номер 78:07:0003155:366, назначение – многоквартирный дом, Земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пер., дом 4, литера А, категория – земли населенных пунктов, кадастровый номер 78:07:0003155:394, площадью 1334 кв. м, разрешенное использование – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

Страна размещения: РОССИЯ

Место нахождения имущества: Санкт-Петербург г, Петровский пер

Детальное местоположение: Санкт-Петербург, Петровский пер., дом 4, литера А

Начальная цена продажи имущества: 65 000 000 руб.

Шаг аукциона: 200 000 руб.

Перечень представляемых покупателями документов:

Физические лица – документ удостоверяющий личность или копии всех его листов.  
Юридические лица: - Заверенные копии учредительных документов.  
-Документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица и подписанное его руководителем письмо);  
-Документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности. Иные документы, требование к предоставлению которых может быть установлено федеральным законом

ОА 3

<https://фондимуущества.рф/realty/buildings/744>

Здание под капитальный ремонт/реконструкцию с земельным участком (начальная цена предложения)

фондимуущества.рф Здания с земельным участком в собственность

Обзор рынка ко...



О ФОНДЕ

ОБНОВИ ГОРОД - СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ФОНДА ИМУЩЕСТВА

КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ

ПОМОЩНИК

КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ

ИНФОРМАЦИОННАЯ ЛЕНТА

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Поиск по сайту...

Вернуться назад



### Здания с земельным участком в собственность

Извещение о проведении торгов

**24**

ОКТАБРЯ

2018

**10:00**

СРЕДА

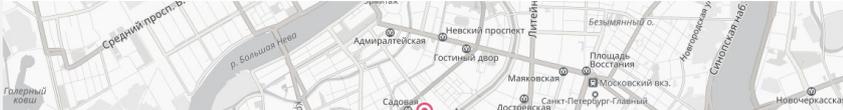
Адрес: Санкт-Петербург г, Гороховая ул, дом 49, литер Б

Район: Адмиралтейский  Сенная Площадь

Кол-во объектов: 2

Форма проведения: Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, Большой аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга.



Фондмущества.рф Здания с земельным участком в собственности

Обзор рынка ко:

О ФОНДЕ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ ИНФОРМАЦИОННАЯ ЛЕНТА ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Вернуться назад



### Здания с земельным участком в собственность

Извещение о проведении торгов

**24** ОКТЯБРЯ 2018 **10:00** СРЕДА

Адрес: Санкт-Петербург г, Гороховая ул, дом 49, литер Б  
 Район: Адмиралтейский Сенная Площадь

Кол-во объектов: 2

Форма проведения: Аукцион с открытой формой подачи предложений

Место проведения торгов: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, Большой аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга.

---

Фондмущества.рф Здания с земельным участком в собственности

Обзор рынка ко:

О ФОНДЕ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ ИНФОРМАЦИОННАЯ ЛЕНТА

#### Сведения о процедуре

Начальная цена	98 000 000 руб.	Дата публикации	24.08.18
Размер задатка	19 600 000 руб.	Тип сделки	Продажа
Шаг аукциона	200 000 руб.	Дата начала приема заявок	27.08.18, 10:00
Определение участников торгов	23.10.2018 09:00	Дата окончания приема заявок	22.10.18, 12:30
		Срок поступления задатка	19.10.18
		Дата торгов	24.10.18

#### Документы

- Краткий отчет об оценке
- Образцы договора о задатке (форма 2-3).pdf
- Заявка на участие в торгах (форма 6-7).doc
- Пакет документов по объекту - 3056.pdf

#### Состав лота:

№	Наименование
1	ЗДАНИЕ
2	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Реестр №	000005357	Реестр №	000006054
Кадастровый номер	78:32:0001058-3014	Кадастровый номер	78:32:0001058-4032
Площадь кв. м	2 797 м <sup>2</sup>	Площадь кв. м	3 432 м <sup>2</sup>
Функциональное назначение:	Офисное	Функциональное назначение:	Общественно деловая застройка
Возможность использования:	под капитальный ремонт/реконструкцию		

**Основание для проведения торгов**  
 распоряжение КИО №1105-рз от 06.06.2018

ОА 4

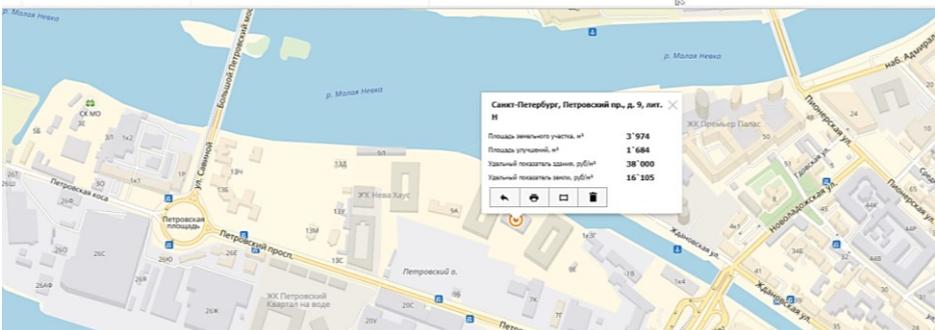
<http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=4860&layer=list&fsalefrm=6&freg=43&ftype=15,16&fseg=2,3,4,5,7,8,9,10&fdate=18.00:115&fcost=31.43:48501&exid=9529:9492:9472:9055:9029:8637:8620:8180:8121:7693:5508:5269:5153:4353:4102:3736:3621:3459:2853:2271:587:439>

www.sold-online.ru sold-online • Сделки

Обзор рынка ко:

Санкт-Петербург Объект незавершенный строительство, Улучшение... Офисная, Жилая, Торговая, Гостиничная, АЗС, Сель... Средств города Сделки

Обработка объектов В Средняя площадь участков, м<sup>2</sup> 3 123 Диапазон площади участков, м<sup>2</sup> 1 007 - 8 697 Средняя стоимость м<sup>2</sup> участков, руб. 37 504



Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 9, лит. Н

Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	3 974
Площадь участков, м <sup>2</sup>	1 684
Усредненный показатель здания, руб/м <sup>2</sup>	38 000
Усредненный показатель земли, руб/м <sup>2</sup>	16 105

# Оценка объектов недвижимости

дняя площадь улучшений, м <sup>2</sup> <b>3`123</b>	Диапазон площадей улучшений, м <sup>2</sup> <b>1`007 - 8`697</b>	Средняя стоимость м <sup>2</sup> улучшений, руб. <b>37`504</b>	Диапазон стоимости м <sup>2</sup> улучшений, руб. <b>24`146 - 57`188</b>
--	---	---	---

Панорама Карта Печать Удалить



### Описание объекта

Тип Объекта	Улучшения под реконструкцию, Земельный участок с улучшениями
Наименование и краткое описание Объекта	Здание солодовни пивоваренного завода
Адрес:	Санкт-Петербург, Петровский пр., д. 9, лит. Н
Федеральный округ	Северо-Западный федеральный округ
Субъект Федерации	Санкт-Петербург
Город	Санкт-Петербург
Район города	Петроградский
Сегмент недвижимости	Офисная
Предполагаемое использование объекта НЭИ	Реконструкция под офисную функцию (экспертное мнение)
Площадь земельного участка, кв.м	3`974
Кадастровый номер земельного участка	78:07:3189:37
Зонирование земельного участка по Генеральному Плану	ЗЖД
Зонирование земельного участка по Правилам Землепользования и Застройки	ТЗЖДЗ
Вид разрешенного использования	Многофункциональная зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры
Сведения об обременениях на земельный участок	1. Часть участка площадью 788 кв.м. расположена в границах объекта культурного наследия регионального значения "Солодовня пивоваренного завода "Новая Бавария"; 2. Часть участка площадью 3186 кв.м. расположена в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга 2 (участок ЗРЗ 2-1); 3. Участок находится в водоохранной зоне водного объекта; 4. Часть участка площадью 1723 кв.м. находится в прибрежной защитной полосе водного объекта.
Площадь улучшений кв.м	1`684
Существующее использование улучшений	Не используется
Кадастровый номер улучшений	78:3189:0:84
Сведения об обременениях на улучшения	Здание относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Солодовня пивоваренного завода "Новая Бавария"
Технические данные на улучшения	7 этажей; Вход со двора;
Дополнительная информация	Площадь Здания определена по площади застройки. Фактическое состояние основных конструктивных элементов Здания - частично повреждены фундамент, стены, перекрытия, кровля. Здание разрушено в результате физического износа

Тип	Сегмент	Статус продажи	Сумма млн.руб.	Дата
Офисный строительством, Улучшения п...	Офисная, Жилье, Торговая, Гостиничная, АЗС, Сель...	Сделки	31.43 - 48501	Июль 2010 - Август 201

Площадь улучшений, м <sup>2</sup> <b>3`123</b>	Диапазон площадей улучшений, м <sup>2</sup> <b>1`007 - 8`697</b>	Средняя стоимость м <sup>2</sup> улучшений, руб. <b>37`504</b>	Диапазон стоимости м <sup>2</sup> улучшений, руб. <b>24`146 - 57`188</b>
---	---	---	---

Существующее использование улучшений	Не используется
Кадастровый номер улучшений	78:3189:0:84
Сведения об обременениях на улучшения	Здание относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Солодовня пивоваренного завода "Новая Бавария"
Технические данные на улучшения	7 этажей; Вход со двора;
Дополнительная информация	Площадь Здания определена по площади застройки. Фактическое состояние основных конструктивных элементов Здания - частично повреждены фундамент, стены, перекрытия, кровля. Здание разрушено в результате физического износа
Состояние улучшений	Неудовлетворительное
Год постройки улучшений	1911
Собственник	Санкт-Петербург

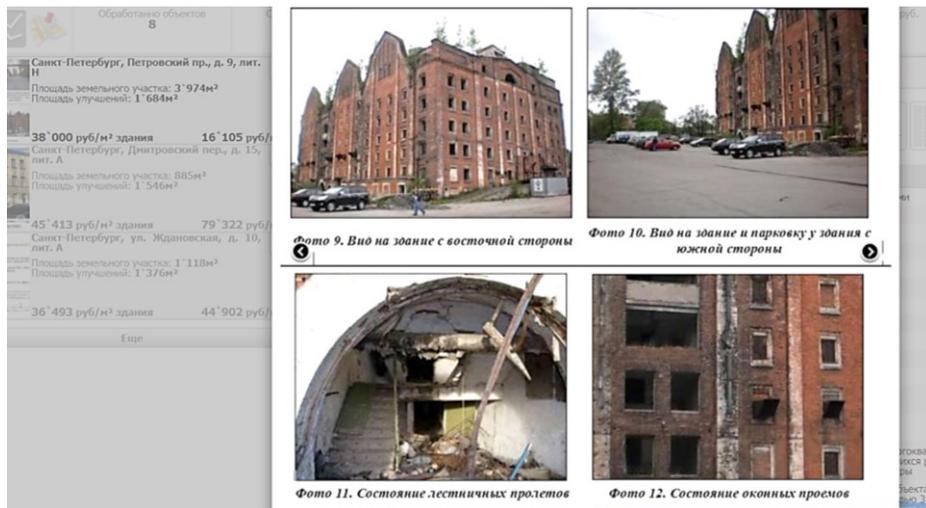
### Статус

Сумма сделки, рублей	64`000`000
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей	38`000
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь участка), рублей	16`105
Стартовая цена на торгах/цена предложения	0
Сумма сделки указана	Неизвестно
Статус продажи	Сделки
Дата проведения торгов / продажи	2012-08-15
Организатор торгов (Продавец)	ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"
Предмет торгов	Продажа прав собственности

### Дополнительная информация

Источники информации	Фонд имущества Санкт-Петербурга - <a href="http://www.property-fund.ru/lot/9017">http://www.property-fund.ru/lot/9017</a> ; <a href="http://www.property-fund.ru/news/15-08-2012/9744">http://www.property-fund.ru/news/15-08-2012/9744</a>
Дополнительная информация о земельном участке	Участок расположен в границах проекта планировки и проекта межевания, разрабатываемого по заказу ОАО "Ремонтно-эксплуатационная база Флота" на основании Распоряжения КГА от 25.01.2010 № 83. На данный момент информация об утверждении проекта планировки и проекта межевания отсутствует.

Фото объектов



ОА 5

Улучшения под реконструкцию

Панорама Карты Печать Удалить

**Описание объекта**

Тип Объекта	Улучшения под реконструкцию
Наименование и краткое описание Объекта	Земельный участок с улучшением
Адрес:	Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д. 8-10, литера Б
Описательный Адрес	Объект расположен в квартале, ограниченном улицами: Звенигородская, Правды, Социалистическая и Загородный пр. 600 метров до Витебского вокзала, подъезды со стороны Звенигородской улицы и с улицы Правды.
Федеральный округ	Северо-Западный федеральный округ
Субъект Федерации	Санкт-Петербург
Город	Санкт-Петербург
Район города	Центральный
Сегмент недвижимости	Жилье,Офисная
Предполагаемое использование объекта НЭИ	Наиболее эффективным вариантом использования условно свободного земельного участка признается вариант строительства жилого дома. Наилучшее использование участка с улучшениями - реконструкция с надстройкой одного этажа и размещение бизнес-центра. За счет этого площадь увеличится примерно на 300 кв.м.
Площадь земельного участка, кв.м	506
Кадастровый номер земельного участка	78:31:1626:23
Зонирование земельного участка по Генеральному Плану	ЭЖД
Зонирование земельного участка по Правилам Землепользования и Застройки	ТЗЖД3 - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки
Вид разрешенного использования	Для размещения жилого дома
Сведения об обременениях на земельный участок	1). Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1-3 ; 2). Охранная зона газораспределительной сети площадью 59 кв. м ; 3). Охранная зона канализационных сетей площадью 18 кв. м ; 4). Зона регулирования застройки и

## Оценка объектов недвижимости

Тип новый строительство, Улучшения	Сегмент Офисная, Жилье, Торговая, Гостиничная, Производс...	Статус продажи Объявлены торги, Прямая продажа, Готов...	Ключевые слова наследия	Сумма млн.руб. 22.06 - 48501	Дата Апрель 2010 - Август 2018	Фильтр по карте
Средняя площадь улучшений, м² 5' 274	Диапазон площадей улучшений, м² 347 - 28' 438	Средняя стоимость м² улучшений, руб. 22' 473	Диапазон стоимости м² улучшений, руб. 14' 769 - 75' 461			

Сегмент недвижимости	Жилье,Офисная
Предполагаемое использование объекта НЭИ	Наиболее эффективным вариантом использования условно свободного земельного участка признается вариант строительства жилого дома. Наилучшее использование участка с улучшениями - реконструкция с надстройкой одного этажа и размещение бизнес-центра. За счет этого площадь увеличится примерно на 300 кв.м.
Площадь земельного участка, кв.м	506
Кадастровый номер земельного участка	78:31:1626:23
Зонирование земельного участка по Генеральному Плану	ЗЖД
Зонирование земельного участка по Правилам Землепользования и Застройки	ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки
Вид разрешенного использования	Для размещения жилого дома
Сведения об обременениях на земельный участок	1). Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1-3 ; 2). Охранная зона газораспределительной сети площадью 59 кв. м ; 3). Охранная зона канализационных сетей площадью 18 кв. м ; 4). Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 501 кв. м ; 5). Территория объекта культурного наследия площадью 5 кв. м.
Площадь улучшений кв.м	1' 007
Существующее использование улучшений	Используется как офисное помещение (арендует ФГУП «Типография № 12 им. М.И. Лоханкова»)
Кадастровый номер улучшений	78:31:1626:23:58
Сведения об обременениях на улучшения	1). У объекта нет статуса памятника, но он находится в границах зон регулируемой застройки исторически сложившихся центральных районов. Здесь разрешена реконструкция отдельных зданий с изменением их габаритов ; 2). До февраля 2014 года действует договор аренды.
Технические данные на улучшения	4 этажа (в т.ч. цокольный)
Состояние улучшений	Не вполне удовлетворительное, физический износ 31-40%
Год постройки улучшений	1917
Собственник	Санкт-Петербург
<b>Статус</b>	
Сумма сделки, рублей	35' 000' 000
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь улучшения), рублей	34' 760
Удельный показатель (Сумма сделки / на Общую площадь участка), рублей	69' 170
Стартовая цена на торгах/цена предложения	0
Сумма сделки указана	Без НДС
Статус продажи	Сделки
Дата проведения торгов / продажи	2010-10-27
Организатор торгов (Продавец)	ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"
Предмет торгов	Продажа прав собственности



Вид на здание



Тип  
новый строительство, Улучшения  
Площадь  
5' 274  
Панорама  
Описание  
тип Объект  
наименование  
адрес:  
район  
район  
сегмент  
на  
предполаг  
площадь з  
адастров  
зонирован  
землеполь  
ид разреш  
ведения о  
площадь у  
улучшений  
адастров  
ведения о



Состояние лестничных клеток