

Специализированная консалтинговая фирма
общество с ограниченной ответственностью
“Экономико-правовая Экспертиза”

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов
недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»

Дата проведения оценки: 27 марта 2017 года
Дата составления отчета: 24 апреля 2017 года
Заказчик: ООО «Камчатская-Авто»
Исполнитель: ООО “Экономико-правовая Экспертиза”

Москва 2017

Содержание:

СОДЕРЖАНИЕ:	2
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.	3
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ.	7
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	7
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	11
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	14
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
2.2. ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И УСЛОВИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
2.4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	14
2.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
2.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	16
2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ	16
2.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	17
2.9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	18
2.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	21
3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	21
3.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА	24
3.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	26
3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ	42
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	44
4.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ	44
4.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	44
4.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	48
4.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	54
5.1. ПОДХОДЫ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	54
5.1.1. <i>Затратный подход</i>	54
5.1.2. <i>Сравнительный подход</i>	54
5.1.3. <i>Доходный подход</i>	55
5.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	56
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.	57
6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	57
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	67
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	95
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	112
6.5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	114
ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	115
ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	116
ГЛАВА 9. ПРИЛОЖЕНИЯ	117

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», составлено на основании Отчета об оценке № 26/2017 от 24 апреля 2017 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», подготовлено на основании Договора № 21/2017 от 27 марта 2017 года.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившем настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 100 000 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-000295/16 от 31 августа 2016г. (срок действия с 24.09.2016 г. по 23.09.2017 г.)

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

Объект оценки: объекты недвижимости (далее Объект оценки):

№ п/п	Наименование	Площадь (м ²)	Кадастровый номер	Место нахождения
1	Нежилое здание, количество этажей: 2, цокольный этаж; с вентиляцией для кухни и кафе	554,4	78:13:0007319:1099	г. Санкт – Петербург, Камчатская улица, д.5, лит. А
2	Земельный участок	4652	78:13:0007319:29	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица д.7, лит. А
3	Станция технического обслуживания со встроенным паркингом (2-ая очередь строительства), степень готовности объекта незавершенного строительства- 50%. С системой канализации и водопровода	1475,5	78:13:0007319:1194	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. В
4	Автосалон, 1-этажный с котельной	737,2	78:13:0007319:1100	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. А
5	Право аренды земельного участка (аренда у г. Санкт-Петербург)	1283	78:13:0007319:45	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, дом 5, лит. А
6	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар дооборудования (АДО), расположенный на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:45 общ. площадью 1283 кв.м	91		г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.5, лит. В
7	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА), расположенным на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:29 общ. площадью 4652 кв.м	781,5		г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. Д

Объекты оценки находятся в залоге у АО «ФОНДСЕРВИСБАНК».

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости для целей продажи.

Дата проведения оценки: 27 марта 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.
На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

139 800 000 рублей

(Сто тридцать девять миллионов восемьсот тысяч) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Площадь (м ²)	Место нахождения	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, количество этажей: 2, цокольный этаж; с вентиляцией для кухни и кафе	554,4	г. Санкт – Петербург, Камчатская улица, д.5, лит. А	15 972 000
2	Земельный участок	4652	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица д.7, лит. А	48 757 000
3	Станция технического обслуживания со встроенным паркингом (2-ая очередь строительства), степень готовности объекта незавершенного строительства-50%. С системой канализации и водопровода	1475,5	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. В	25 470 000
4	Автосалон, 1-этажный с котельной	737,2	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. А	34 538 000
5	Право аренды земельного участка (аренда у г. Санкт-Петербург)	1283	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, дом 5, лит. А	10 057 000
6	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар дооборудования (АДО), расположенный на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:45 общ. площадью 1283 кв.м	91	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.5, лит. В	654 000
7	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА), расположенным на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:29 общ. площадью 4652 кв.м	781,5	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. Д	4 375 000

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем также Ваше внимание, что в соответствии с Федеральным законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»



Разоронова М.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

24 апреля 2017 г.

г. Москва

Конкурсному управляющему
ООО «Камчатская-Авто»
Г-ну Татаурову В.В.

Согласно Договору № 21/2017 от 27 марта 2017 года, ООО «Экономико-правовая Экспертиза» произвела расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто».

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившим настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 100 000 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-000295/16 от 31 августа 2016г. (срок действия с 24.09.2016 г. по 23.09.2017 г.)

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости для целей продажи.

Дата проведения оценки: 27 марта 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

139 800 000 рублей

(Сто тридцать девять миллионов восемьсот тысяч) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Площадь (м ²)	Место нахождения	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, количество этажей: 2, цокольный этаж; с вентиляцией для кухни и кафе	554,4	г. Санкт – Петербург, Камчатская улица, д.5, лит. А	15 972 000
2	Земельный участок	4652	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица д.7, лит. А	48 757 000
3	Станция технического обслуживания со встроенным паркингом (2-ая очередь строительства), степень готовности объекта незавершенного строительства-50%. С системой канализации и водопровода	1475,5	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. В	25 470 000
4	Автосалон, 1-этажный с котельной	737,2	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. А	34 538 000
5	Право аренды земельного участка (аренда у г. Санкт-Петербург)	1283	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, дом 5, лит. А	10 057 000

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

6	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар дооборудования (АДО), расположенный на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:45 общ. площадью 1283 кв.м	91	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.5, лит. В	654 000
7	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА), расположенным на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:29 общ. площадью 4652 кв.м	781,5	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. Д	4 375 000

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем также Ваше внимание, что в соответствии с Федеральным законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»



Разоронова М.А.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Камчатская-Авто», расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 5 и д. 7, в составе:

- 5 нежилых зданий и строений общей площадью 3639,6 кв.м;
- Земельный участок общей площадью 4652 кв.м;
- Право аренды земельного участка общей площадью 1283 кв.м.

Общая информация по объектам представлена в таблице ниже:

Таблица № 1

Краткая характеристика Объектов недвижимости

Основные сведения	
Автосалон	
Собственник	ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»
Свидетельство о государственной регистрации права	Серия 78-А3 524990 от 30.09.2014г.
Кадастровый номер	78:13:0007319:1100
Балансовая стоимость здания, руб.	25 539 617,00
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Автосалон
Ограничения использования	Залог в силу закона
Состояние объекта	Требуется проведение ремонта
Местоположение	
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 7, лит. А
Расположение относительно основных магистралей	Первая линия ул. Камчатская, Лиговский проспект (0,8 км), Бухарестская улица (1 км), улица Салова (2,5 км)
Физические характеристики объекта недвижимости	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	737,2
Количество этажей	1
Дата постройки	2010
Группа капитальности	1
Площадь застройки, кв.м.	692
Строительный объем, м ³	4 114
Описание строительных конструкций	
Фундамент	Монолитный железобетон
Стены	Колонны стальные, панели типа «сэндвич»
Перегородки	Гипсокартонные по металлическому каркасу
Перекрытия	По металлическим балкам, профилированный настил
Кровля	Рулонная кровля с утеплителем из минераловатных плит по пароизоляции и профнастилу
Полы	Из керамической плитки
Внутренняя отделка	Облицовка стен глазурованной плиткой; подвесные потолки; оклейка простыми обоями; окраска
Основные дефекты	Мелкие трещины в цоколе, незначительные повреждения наружной отделки панелей, незначительная коррозия металлических элементов здания, повреждения кровли, мелкие протечки потолка
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть (от собственной котельной)
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Естественная
Станция технического обслуживания со встроенным паркингом	
Собственник	ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Свидетельство о государственной регистрации права	Серия 78-А3 524991 от 30.09.2014г.
Кадастровый номер	78:13:0007319:1194
Балансовая стоимость здания, руб.	40 726 368,00
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется (объект незавершенного строительства)
Ограничения использования	Залог в силу закона
Состояние объекта	Удовлетворительное, степень готовности – 50%
Местоположение	
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 7, лит.В
Расположение относительно основных магистралей	ул. Камчатская, Лиговский проспект (0,8 км), Бухарестская улица (1 км), улица Салова (2,5км)
Физические характеристики объекта недвижимости	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	4 825 (по проекту)
Количество этажей	1 (3 по проекту)
Дата постройки	Нет данных
Группа капитальности	1
Площадь застройки, кв.м.	1475,5
Строительный объем, м ³	23 466 (по проекту)
Описание строительных конструкций	
Фундамент	Свайный (буронабивные сваи), точечный монолитный, ленточный
Стены	Стеновые «сэндвич» панели, кирпичные, колонны железобетонные монолитные, металлические
Перегородки	Не выполнены
Перекрытия	Монолитные железобетонные по металлическим балкам
Кровля	Рулонное покрытие
Полы	Не выполнены
Внутренняя отделка	Не выполнена
Основные дефекты	Значительные повреждения кровли, наличие коррозии металлических элементов конструкции, частичное разрушение кирпичной кладки
Инженерное оборудование	
Водопровод	Не выполнен
Канализация	Не выполнена
Отопление	Не выполнено
Электроосвещение	Не выполнено
Вентиляция	Не выполнена
Временное сооружение – Ангар дооборудования (АДО)	
Собственник	ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»
Балансовая стоимость здания, руб.	1 280 000,00
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Производственно-складское
Ограничения использования	Нет данных
Состояние объекта	Требуется проведение ремонта
Местоположение	
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 5, лит.В
Расположение относительно основных магистралей	Первая линия ул. Камчатская, Лиговский проспект (0,8 км), Бухарестская улица (1 км), улица Салова (2,5км)
Физические характеристики объекта недвижимости	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	91
Количество этажей	1
Дата постройки	2007
Группа капитальности	II
Площадь застройки, кв.м.	93,6
Строительный объем, м ³	394
Описание строительных конструкций	

Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Металлические колонны, панели типа «сэндвич»
Перекрытия	По металлическим балкам
Кровля	Кровельная сэндвич-панель
Полы	Из керамической плитки
Основные дефекты	Мелкие трещины в цоколе, выбоины стен, расстройство крепления отдельных листов к обрешетке кровли, мелкие сколы и трещины плиток пола, незначительные царапины и отдельные места коррозии металлических элементов строения, мелкие протечки потолка.
Инженерное оборудование	
Водопровод	Нет
Канализация	Нет
Отопление	Есть (от групповой котельной)
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Естественная
Временное сооружение – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)	
Собственник	ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»
Балансовая стоимость здания, руб.	8 759 744,36
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Производственно-складское
Ограничения использования	Нет данных
Состояние объекта	Требуется проведение ремонта
Местоположение	
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 7, лит.Д
Расположение относительно основных магистралей	ул. Камчатская, Лиговский проспект (0,8 км), Бухарестская улица (1 км), улица Салова (2,5км)
Физические характеристики объекта недвижимости	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	781,5
Количество этажей	1
Дата постройки	2007
Группа капитальности	II
Площадь застройки, кв.м.	840,8
Строительный объем, м ³	3489
Описание строительных конструкций	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Металлические колонны, панели типа «сэндвич»
Перегородки	Легкие металлические утепленные
Перекрытия	По металлическим балкам
Кровля	Кровельная сэндвич-панель
Полы	Из керамической плитки
Основные дефекты	Мелкие трещины в цоколе, выбоины стен и перегородок, расстройство крепления отдельных листов к обрешетке кровли, мелкие сколы и трещины плиток пола, незначительные царапины и отдельные места коррозии металлических элементов строения, мелкие протечки потолка.
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть (от групповой котельной)
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Естественная
Нежилое здание	
Собственник	ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»
Свидетельство о государственной регистрации права	Серия 78-А3 708251 от 26.02.2015г.
Кадастровый номер	78:13:0007319:1099

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Балансовая стоимость здания, руб.	32 547 000,00
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Административно-офисное
Ограничения использования	Залог в силу закона
Состояние объекта	Требуется проведение ремонта
Местоположение	
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 5, лит.А
Расположение относительно основных магистралей	ул. Камчатская, Лиговский проспект (0,8 км), Бухарестская улица (1 км), улица Салова (2,5км)
Физические характеристики объекта недвижимости	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	554,4
Количество этажей	2, цокольный этаж
Дата постройки	До 1917
Группа капитальности	II
Площадь застройки, кв.м.	259
Строительный объем, м ³	2699
Описание строительных конструкций	
Фундамент	Бутовые ленточные
Стены	Кирпичные, обшитые металлическими профилированными листами
Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные по металлическому каркасу
Перекрытия	Металлические балки с деревянным заполнением, кирпичные сводики по металлическим балкам
Кровля	Стальная по деревянным стропилам
Полы	Бетонные, ламинат, керамическая плитка, линолеум
Внутренняя отделка	Облицовка стен плиткой; подвесные потолки; оклейка простыми обоями; штукатурка, окраска
Основные дефекты	Мелкие трещины в цоколе, выбоины и волосяные трещины стен, незначительные повреждения наружной отделки, мелкие повреждения окрасочного слоя внутренней отделки, повреждения кровли, мелкие протечки потолка
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть (от групповой котельной)
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Естественная
Земельный участок (кадастровый номер: 78:13:0007319:29)	
Площадь земельного участка, кв.м.	4 652 кв.м.
Кадастровый номер участка	78:13:0007319:29
Кадастровая стоимость, руб.	48 800 503,44
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 7, лит.А
Вид прав на землю	Право собственности
Информация о правах (реквизиты)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 78-А3 524989 от 30.09.2014г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)
Ограничения использования	Залог в силу закона, весь объект; зона магистральных канализационных сооружений, площадью 119 кв.м
Балансовая стоимость, руб.	54 599 700,00
Земельный участок (кадастровый номер: 78:13:0007319:29)	
Площадь земельного участка, кв.м.	1 283 кв.м.
Кадастровый номер участка	78:13:0007319:45
Кадастровая стоимость, руб.	15 547 342,68
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 5, лит.А
Вид прав на землю	Право аренды до 2055 года

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Информация о правах (реквизиты)	Разделительный баланс "О передаче прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью "Арсенал-Авто" создаваемому в результате его реорганизации в форме выделения Общества с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", далее именуемому "Правопреемник", утвержден протоколом внеочередного общего собрания участников ООО "Арсенал-Авто" от 26.05.2014; Договор аренды земельного участка 21-ЗД03030 от 26.01.2007 ; Соглашение об оставлении предметов залога за собой б/н от 05.08.2013 ; Договор уступки права аренды земельного участка 1/13 от 06.12.2013 ; Дополнительное соглашение 1 от 10.07.2015.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)
Ограничения использования	Прочие ограничения (обременения); Ипотека; Аренда
Балансовая стоимость, руб.	12 267 676,00

Источник: данные Заказчика

Объекты оценки находятся в залоге у АО «ФОНДСЕРВИСБАНК» в соответствии с договором купли-продажи от 16.12.2014г. (нежилое здание общей площадью 554,4кв.м) между ООО «Камчатская-Авто» и АО «ФОНДСЕРВИСБАНК», и договором об открытии кредитной линии № 27-КЛВ-13 от 06.12.2013г. с дополнительными соглашениями №№ 1-4 между ООО «Камчатская-Авто» и АО «ФОНДСЕРВИСБАНК».

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В рамках настоящего отчета были использованы два подхода к оценке:

- Затратный подход;
- Сравнительный подход;
- Доходный подход.

Обоснование использования методов в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов приведены в разделах 5.1. – 5.2 настоящего Отчета. В процессе использования различных подходов были получены следующие значения рыночной стоимости:

Таблица № 2

№ п/п	Наименование	Площадь (м ²)	Результаты оценки рыночной стоимости			Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)
			Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС	
1	Нежилое здание, количество этажей: 2, цокольный этаж; с вентиляцией для кухни и кафе	554,4	Не применялся	17 231 280	14 712 676	15 972 000
2	Земельный участок	4652	Не применялся	48 756 948	Не применялся	48 757 000
3	Станция технического обслуживания со встроенным паркингом (2-ая очередь строительства), степень готовности объекта незавершенного строительства-50%. С системой канализации и водопровода	1475,5	25 469 758	Не применялся	Не применялся	25 470 000
4	Автосалон, 1-этажный с котельной	737,2	Не применялся	36 494 806	32 580 585	34 538 000

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

5	Право аренды земельного участка (аренда у г. Санкт-Петербург)	1283	Не применялся	10 057 437	Не применялся	10 057 000
6	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар дооборудования (АДО), расположенный на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:45 общ. площадью 1283 кв.м	91	Не применялся	660 638	647 022	654 000
7	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА), расположенным на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:29 общ. площадью 4652 кв.м	781,5	Не применялся	4 556 658	4 193 663	4 375 000
Итого (с учетом округления):						139 800 000

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

В соответствии с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, сделанных Оценщиком:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

139 800 000 рублей

(Сто тридцать девять миллионов восьмьсот тысяч) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Площадь (м ²)	Место нахождения	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, количество этажей: 2, цокольный этаж; с вентиляцией для кухни и кафе	554,4	г. Санкт – Петербург, Камчатская улица, д.5, лит. А	15 972 000
2	Земельный участок	4652	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица д.7, лит. А	48 757 000
3	Станция технического обслуживания со встроенным паркингом (2-ая очередь строительства), степень готовности объекта незавершенного строительства-50%. С системой канализации и водопровода	1475,5	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. В	25 470 000
4	Автосалон, 1- этажный с котельной	737,2	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. А	34 538 000
5	Право аренды земельного участка (аренда у г. Санкт-Петербург)	1283	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, дом 5, лит. А	10 057 000
6	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар дооборудования (АДО), расположенный на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:45 общ. площадью 1283 кв.м	91	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.5, лит. В	654 000
7	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА), расположенным на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:29 общ. площадью 4652 кв.м	781,5	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. Д	4 375 000

Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Основание для проведения оценки

На основании Договора № 21/2017 от 27 марта 2017 года, ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

2.2. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 27 марта 2017 года. Курс доллара на дату оценки 57,4247 руб. Курс евро на дату оценки 61,8636 руб.¹ Все расчеты производились в рублях.

2.3. Применяемые стандарты оценки и условия их применения

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)"
- Федеральный стандарт оценки № 2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)"
- Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)"
- Федеральный стандарт оценки №7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

2.4. Задание на оценку

Таблица № 3

Основание для проведения оценки:	Договор № 21/2017 от 27 марта 2017 года
Объект оценки:	Объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Камчатская-Авто»
Указание на Объект оценки и его описание:	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 5 и д.7
Имущественные права на объект оценки:	Собственность ООО «Камчатская-Авто»
Вид стоимости имущества:	Рыночная стоимость
Цель и задача проведения оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей продажи

¹ http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=27.03.2017

Дата проведения оценки:	27.03.2017 г.
Срок проведения оценки:	20 (двадцать) рабочих дней после заключения Договора и получения Исполнителем всей необходимой информации от Заказчика
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. п.п. 2.8 настоящего отчета

2.5. Последовательность проведения оценки

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

1. Идентификация (составление уточненного перечня) объекта оценки

Для идентификации (составления уточненного перечня) объектов оценки источником информации послужили следующие документы:

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здания и земельный участок;
- Выписки из ЕГПР на недвижимое имущество по состоянию на дату оценки;
- Кадастровые паспорта земельных участков и зданий;
- Технические паспорта на здания и строения.
- поэтажные планы и экспликации к поэтажным планам зданий и строений.
- Договор аренды земельного участка № 21-ЗД03030 от 26.01.2007 г.
- Договор № 1/13 уступки права аренды земельного участка от 06.12.2013 г.
- Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «Арсенал-Авто» от 26.05.2014г.
- Разделительный баланс ООО «Арсенал-Авто»/ООО «Камчатская-Авто» на 26.05.2014г.
- Акты к разделительному балансу ООО «Арсенал-Авто»/ООО «Камчатская-Авто».
- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.12.2014г.
- Договор об открытии кредитной линии № 27-КЛВ-13 от 06.12.2013г.
- Дополнительные соглашения №1-4 к договору об открытии кредитной линии № 27-КЛВ-13 от 06.12.2013г.
- Копия решения арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.02.2017г. по делу № А56-29973/2016.

2. Анализ рынка коммерческой недвижимости, рынка земли

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости и рынка земли. Результаты приведены в разделе «Глава 3. Аналитический раздел» настоящего Отчета.

3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объекта оценки

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5 настоящего Отчета. Учитывая специфику объекта оценки, на основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объекте оценки было принято решение производить оценку затратным, сравнительным и доходным подходами.

4. Применение затратного подхода

Результаты расчетов приведены в разделе 6.1. «Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом».

5. Применение сравнительного подхода

Рынок коммерческой недвижимости развит в достаточной степени, что позволило использовать сравнительный подход. Результаты расчетов приведены в разделе 6.2. «Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом».

6. Применение доходного подхода

Рынок коммерческой недвижимости (аренда помещений) достаточно развит, что позволило применить для расчета рыночной стоимости доходный подход. Результаты расчетов приведены в разделе 6.3. «Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом».

7. Согласование результатов оценки

Для оценки рыночной стоимости объектов оценки, которые были оценены тремя подходами,

произведено взвешивание результатов (см. Раздел 6.4.«Согласование результатов рыночной стоимости Объекта оценки»).

8. Итоговая рыночная стоимость

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта приведена в Разделе 6.б.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, с применением основных подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, и был проведен анализ коммерческой недвижимости, анализ рынка земли, для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости объекта оценки. Окончательная величина рыночной стоимости Объекта была получена на основании применения указанных выше подходов.

2.6. Сведения о Заказчике

Таблица № 4

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Камчатская-Авто»
Сокращенное наименование	ООО «Камчатская-Авто»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1147847268370 от 31.07.2014 г.
ИНН	7816591760
КПП	781601001
Место нахождения:	192007, г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит А
Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):	Конкурсный управляющий ООО «Камчатская-Авто» - В. В. Татауров
Банковские реквизиты	Р/с: 40702810505000000261 в филиале АО АКБ «Новикомбанк» в г. Санкт-Петербург; к/с 3010181040000000902, БИК: 044030902

2.7. Сведения об Исполнителе и Оценщике

2.7.1. Сведения об Исполнителе

Таблица № 5

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
Сокращенное наименование	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
ОГРН	1027700229810
Дата присвоения ОГРН	18.09.2002 г.
ИНН	7705230550
КПП	770501001
Место нахождения:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.3, оф. 320
Генеральный директор	Разоренова М.А.
Банковские реквизиты	р/с № 40702810400020001070 в ДО «Москворецкое отделение» ПАО «МИнБанк», к/с № 30101810300000000600, БИК 044525600

2.7.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 6

Фамилия, имя, отчество	Шанин Анатолий Михайлович
Трудовой договор оценщика	Трудовой договор № 10 от 28.12.2016 г.
Местонахождение оценщика	г. Москва, ул. Б.Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702
Почтовый адрес	115191, г. Москва, ул. Б.Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702
Контактный телефон	8 495 933 83 66
Адрес электронной почты	ere@ere.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик	
Наименование СРО	НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»
Место нахождения	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
Реестровый номер (дата)	№ 2071 от 28 декабря 2016 года

включения) в реестре саморегулируемых организаций оценщиков	
Информация о членстве СРО	Свидетельство о членстве в НП «СРО АРМО» № 3207-16 от 28.12.2016 года
Документ, подтверждающий получение профессиональный знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», рег. № 112/682 от 25.07.2014 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011 г. Страховой полис № 022-073-000719/16 от 26.12.2016 года, выдан на срок с 26 декабря 2016 года по 25 декабря 2017 года, размер страховой суммы 300 000 (Триста тысяч) рублей.

2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.

8. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости не отражает стоимость объекта на какую-либо иную дату, отличную от даты оценки. Изменение конъюнктуры рынка может привести к существенным изменениям итоговой величины стоимости объекта оценки по сравнению со стоимостью на дату оценки.

9. Объект оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость.

10. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной указанной в Отчете.

11. Заказчик принимает условия освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования третьими сторонами данного Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного Отчета.

12. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому делаются ссылки на источники информации.

13. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого принимается со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.

15. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам.

16. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

17. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.

18. Величина стоимости, полученная в результате расчетов является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

19. Объекты оценки имеют обременение в виде залога в силу закона, поскольку находятся в залоге у АО «ФОНДСЕРВИСБАНК» в соответствии с договором купли-продажи от 16.12.2014г. (нежилое здание общей площадью 554,4кв.м) между ООО «Камчатская-Авто» и АО «ФОНДСЕРВИСБАНК», и договором об открытии кредитной линии № 27-КЛВ-13 от 06.12.2013г. с дополнительными соглашениями №№ 1-4 между ООО «Камчатская-Авто» и АО «ФОНДСЕРВИСБАНК». Поскольку предполагается осуществление продажи объектов оценки в рамках конкурсного производства в отношении ООО «Камчатская-Авто», в составе кредиторов которого числится АО «ФОНДСЕРВИСБАНК», оценка производится без учета данного обременения.

2.9. Термины и определения

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.8.).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для

аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 3)

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), п.18.)

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1, п.12.).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, п.15.).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п.10.).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (ФСО № 1, п. 5).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, п. 6).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1, п. 7).

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 (ФСО № 1, п. 9).

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при в его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных денежных средств.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости Объекта оценки

В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5):

«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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 прилагаются их копии.»

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами. Оценщиком делается допущение о том, что информация, предоставленная Заказчиком, достоверная.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет в Приложении к Отчету, проводил беседу с контактными лицами по объектам аналогам для подтверждения информации и выявления дополнительной необходимой информации.

Анализ аналогов, отобранных для подтверждения среднерыночных стоимостей, позволяет также подтвердить соблюдение принципа достаточности приведенной информации (привлечение дополнительной информации с учетом сделанных допущений или увеличение числа аналогов используемых для расчета не приведет к существенному изменению стоимости Объекта оценки).

Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с *ФСО №3 (III, п.8, з): «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: ...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...»*, поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ (основные тенденции);
2. Анализ социально-экономической ситуации в городе Санкт-Петербурге (основные тенденции);
3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга;
4. Обзор рынка земли. Санкт-Петербурга.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 7

Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году» от 07.02.2017г.	Министерство Экономического Развития РФ	Официальный сайт МЭР РФ: http://www.economy.gov.ru
«Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-декабрь 2016 года» от 01.02.2017г.	Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга (КЭПиСП).	Официальный сайт: http://cedipt.gov.spb.ru/
«Рынок офисной недвижимости. Санкт-Петербург. 2016 год»	Международная консалтинговая компания «KnightFrank»	Официальный сайт: http://www.knightfrank.ru/
«Рынок торговой недвижимости. Санкт-Петербург. 2016 год»	Международная консалтинговая компания «KnightFrank»	Официальный сайт: http://www.knightfrank.ru/
«Рынок складской и индустриальной недвижимости. Санкт-Петербург. 2016 год»	Международная консалтинговая компания «KnightFrank»	Официальный сайт: http://www.knightfrank.ru/
«Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам четвертого квартала 2016 года: рынок земли»	Холдинг «АйБи ГРУПП»	Официальный сайт: http://www.ibgroup.ru/

3.1. Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации по итогам 2016 года.²

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих

²<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>

производства составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Таблица № 8

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

- *С устранением сезонности
 1) Оценка Минэкономразвития России
 2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
 4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За июды 2016 г. – предварительные данные.
 5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Им и г.Севастополю
 6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
 7) Оценка
 8) По методологии платёжного баланса
 9) Оценка Банка России

3.2. Краткая характеристика Региона³

Таблица № 9

Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга в январе-декабре 2016 года

Наименование показателя	Январь-декабрь 2016	В % к январю-декабрю 2015
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	10568,7	105,2
Оборот организаций в сфере образования, млрд руб.	34,5	112,2
Оборот организаций в сфере здравоохранения, млрд руб.	87,5	109,1
Индекс промышленного производства, %	-	103,9
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	2340,5	106,9
Оборот розничной торговли, млрд руб.	1215,6	98,5
Оборот оптовой торговли, млрд руб.	4544,7	122,6
Оборот общественного питания, млрд руб.	65,3	109,0
Объем платных услуг населению, млрд руб.	417	99,6
Объем работ по виду деятельности «строительство», млрд руб.	409,3	100,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	3116,3	102,8
Объем услуг организаций транспорта, млрд руб.	613,6	106,2
Объем услуг связи, млрд руб.	613,6	103
Индекс потребительских цен, % (декабрь 2016 к декабрю 2015 года)	105,2	-
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-ноябрь 2016)	38818	-
Реальные денежные доходы населения, % (январь-ноябрь 2016)	-	96,9
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-ноябрь 2016)	47192	110,3
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-ноябрь 2016)	-	102,9
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	476,7	108,5
Число убыточных организаций, ед. (январь-ноябрь 2016)	489	90,1
Сальдированный финансовый результат организаций, млрд руб. (январь-ноябрь 2016)	722	128,9
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-сентябрь 2016)	340,7	107,7
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-сентябрь 2016)	26,2	99,6
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	11,1	97,6
импорт млрд долл. США	15,2	101

³<http://gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2017/02/01/%D0%A7%D0%9F%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2-%D0%B4%D0%B5%D0%BA%202017.pdf>

Оборот организаций в январе-декабре 2016 года увеличился на 5,2% к уровню соответствующего периода 2015 года и составил 10568,7 млрд руб.; наибольший прирост отмечается по обороту гостиниц и ресторанов (+25,6%), в производстве электроэнергии, газа и воды (+19,5%), в организациях, предоставляющих коммунальные, социальные и персональные услуги (+12,1%); по другим укрупненным видам экономической деятельности также наблюдается положительная динамика.

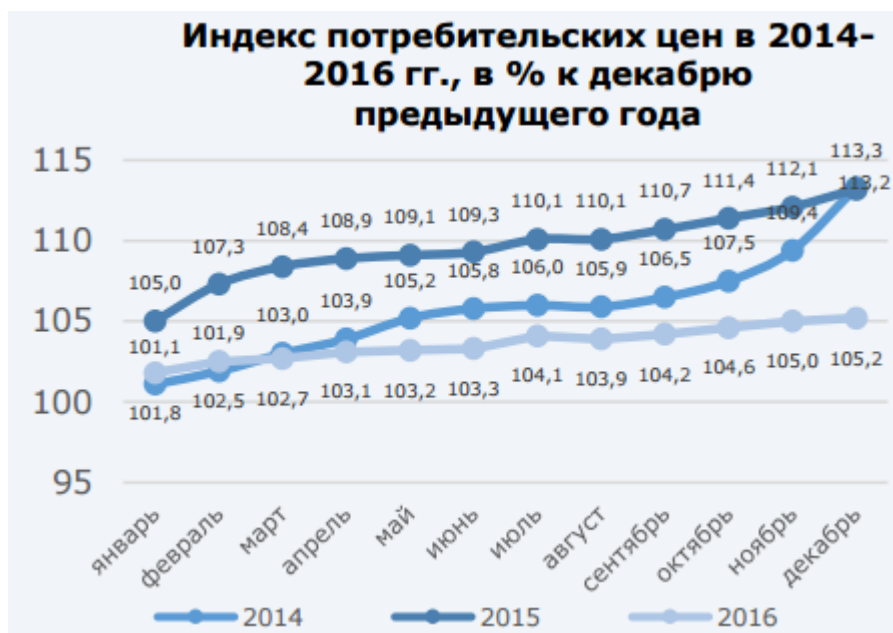
Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-декабре 2016 года составил 103,9% к уровню аналогичного периода прошлого года; положительные результаты работы обрабатывающей промышленности достигнуты за счет существенного прироста ИПП в производстве пищевых продуктов (122,3%), производстве неметаллических минеральных продуктов (111,8%), в химическом (103%) и целлюлозно-бумажном производстве (102%).

По виду деятельности «строительство» в целом за период январь-декабрь 2016 темп роста объема работ составил 100,7% к уровню января-декабря 2015 года, несмотря на отрицательную динамику, наблюдаемую в отрасли по итогам IV квартала (месяц к месяцу). С начала года в городе введено в действие 3116,3 тыс. кв. м. жилья, что составляет 107,5% от запланированного в 2016 году объема ввода.

Динамика на потребительском рынке характеризуется сдержанным спросом населения на товары и услуги, сохраняющимся на уровне предыдущего года: оборот розничной торговли за январь-декабрь 2016 года составил 1215,6 млрд руб., или 98,5% к уровню соответствующего периода 2015 года. Объем платных услуг населению за январь-декабрь 2016 года составил 417 млрд руб., 99,6% к январю-декабрю прошлого года.

Индекс потребительских цен в декабре 2016 года составил 105,2% к декабрю прошлого года, что ниже, чем в декабре 2015 года (113,2% к декабрю 2014 года).

Таблица № 10



За январь-декабрь 2016 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 476,7 млрд рублей. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 105,4%. Темп роста доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период составил 108,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в том числе темп роста налоговых и неналоговых доходов составил 109,1%.

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-сентябрь 2016 года составил 26,2 млрд долларов США. По сравнению с январем-сентябрем 2015 года товарооборот снизился на 0,4%.

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 декабря 2016 года составила 5272,9 тыс. человек и с начала года увеличилась на 47,2 тыс. человек или на 0,9%. В январе-ноябре 2016 года в Санкт-Петербурге родились 66,9 тыс. детей, что на 2,6 тыс. человек больше, чем в соответствующем периоде 2015 года.

3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербург.

Офисная недвижимость г. Санкт-Петербург. Итоги 2016 года.

По итогам 2016 г. общая площадь качественных офисных помещений в Санкт-Петербурге составила 2 897 тыс. м², из которых 33% соответствует классу А и 67% – классу В.

Таблица № 11

Основные показатели. Динамика		
	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс. м ²	2 897	
в том числе, тыс. м ²	948	1 949
Изменения по сравнению с концом 2015 г., %	▲ +7	▲ +9
Введено в эксплуатацию в 2016 г., тыс. м ²	243	
в том числе, тыс. м ²	116	127
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	241	
в том числе, тыс. м ²	52	189
Доля свободных площадей на конец 2015 г., %	5,5 ▼	9,7 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	1 000–2 000	700–1 700
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки в функционирующих бизнес-центрах по сравнению с концом 2015 г., %	▲ 12	▲ 4

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Нестабильность рынка повлияла на стратегию девелоперов в части реализации проектов бизнес-центров: ряд проектов был отменен или заморожен, для трети от общего числа строящихся офисных зданий заявленный срок ввода в эксплуатацию был перенесен на 2017–2018 гг., включая проекты, находящиеся на финальной стадии строительства и еще в начале IV квартала запланированные к вводу в эксплуатацию до конца года.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 1

Бизнес-центры площадью более 10 тыс. м², введенные в эксплуатацию в 2016 г.

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, тыс. м ²	Арендная площадь офисных помещений, тыс. м ²
Не представленные на рынке аренды:				
«Невская Ратуша» (здание администрации)	Новгородская ул., д. 20, лит. А	А	105,8	53,3
б/н (бизнес-центр в составе конгрессно-выставочного центра «Экспофорум»)	Петербургское ш., д. 66, корп. 2, лит. А	А	15,4	10,8
б/н (2-й бизнес-центр в составе конгрессно- выставочного центра «Экспофорум»)	Петербургское ш., д. 66, корп. 1, лит. А	А	14,9	10,4
Научно-производственный центр ЗАО «Элкус»	Благодатная ул., д. 10, стр. 1	В	14,5	9
б/н (офис компании «ЛенСпецСМУ»)	Богатырский пр., д. 3, корп. 3, стр. 1	В	14,1	10,6
Perco	Политехническая ул., д. 6а, лит. А	В	13	7
General Satellite	Новоладожская ул., д. 4, корп. 1, лит. П	В	11,7	8,8
Представленные на рынке аренды:				
FORT TOWER	Московский пр., д. 139, корп. 1, стр. 1	А	41,5	29,2
«Мельник»	Профессора Качалова ул., д. 7, лит. А, Б, В	В	26,8	12,8
«Мегапарк» (II очередь)	Заставская ул., д. 22	В	18	14,1
«Новоорловский»	Парголово, дорога в Каменку, д. 74, лит. А (ОЭЗ «Новоорловская»)	В	15,6	5,1
Office L27	Львовская ул., д. 27, лит. А	В	14	8,3
«Лахта» (III очередь)	Оптиков ул., д. 4, лит. К	В	13,7	10,4
б/н	Арсенальная ул., д. 66, корп. 3, стр. 1	В	12,7	7,8

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Несмотря на перенос сроков, темп ввода офисных площадей по итогам года соответствовал показателям 2015 г.: суммарный ввод качественных офисных площадей в эксплуатацию в 2016 г. составил 243 тыс. м². из ключевых введенных объектов стоит отметить здание администрации общей площадью 106 тыс. м² в БЦ «Невская Ратуша», а также бизнес-центры FORT TOWER и FORT ROSS общей площадью 46,6 тыс. м².

Новое предложение офисных площадей, поступившее на рынок в 2016 г., на 57% было сформировано объектами, предназначенными для сдачи в аренду (в том числе реализованными по схеме built-to-suit). в течение 2017 г. для поступления на рынок аренды запланировано 68% от общего объема строящихся офисных площадей.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 2

Спрос

В течение II–III кварталов 2016 г. наметилась тенденция к сокращению уровня вакантных площадей в сегменте офисов класса А, в IV квартале эта тенденция укрепилась, и по итогам года показатель стал равен 5,5%, снизившись за 12 месяцев на 3 п. п. Стоит отметить, что данное значение показателя является самым низким на офисном рынке Санкт-Петербурга за последние 9 лет. сопоставимый уровень в классе А наблюдался в 2007–2008 г., однако тогда совокупный объем офисных площадей класса А был в семь раз меньше текущего. Около 70% действующих бизнес-центров класса А имеют 100%-ю заполняемость, при этом наблюдается дефицит офисных блоков от 1 000 м²

Соотношение объемов ввода нового предложения и поглощения офисных площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 3

В течение года показатель доли вакантных площадей в классе в колебался в пределах 1–2 п. п., на конец рассматриваемого периода доля вакантных площадей составила 9,7%, что сопоставимо с аналогичным показателем 2015 г., несмотря на высокий в течение года объем ввода офисных площадей, предназначенных для сдачи в аренду.

Объем чистого поглощения по итогам 2016 г. (без учета объектов, предназначенных для продажи и для собственных нужд компаний) составил 217 тыс. м² арендной офисной площади, превысив на 73% аналогичный показатель прошлого года. Большая часть поглощения была сосредоточена в классе А, при этом преобладающая доля сформирована в бизнес-центрах делового района «московский проспект».

Стоит отметить, что «московский проспект» занимает первое место по суммарной площади качественной арендной офисной недвижимости среди деловых районов Санкт-Петербурга: в нем расположено 19% всех офисных площадей А и в классов, предназначенных для сдачи в аренду. Популярность района объясняется как его выгодным местоположением – близостью к главным транспортным инфраструктурным объектам Санкт-Петербурга, удобством доступа к деловому центру, удобством выезда из города, – так и особенным интересом к данной локации со стороны структур и подрядчиков компании «Газпром»: существенная часть арендуемых офисных помещений приходится на эту деловую локацию.

Стоит отметить, что в деловом районе по итогам года на рынке аренды представлен минимальный объем качественных офисных площадей, а уровень вакантных помещений не превышает 3%.

Наибольшая доля в общем объеме спроса в течение года, как и годом ранее, была сформирована арендаторами, деятельность которых связана с компанией «Газпром»: в общем объеме крупных сделок по итогам 2016 г. их доля составила 61%. Стоит отметить, что это самый высокий объем поглощения с начала переезда структур компании «Газпром» в Санкт-

Петербург, однако в течение 2017 г. мы не прогнозируем сохранения темпа поглощения офисных площадей нефтегазовыми компаниями на уровне 2015–2016 г.

Таблица № 13

Сделки аренды качественных офисных помещений площадью более 6 тыс. м², заключенные в 2016 г.

Арендатор	Сфера деятельности	Площадь арендованного офиса, тыс. м ²	Название БЦ	Деловой район
ПАО «Газпром» (дочерние подразделения)	Нефть/газ/сырье	29,2	FORT TOWER	Московский проспект
ООО «Газпром переработка»	Нефть/газ/сырье	20,9	«Ренессанс бизнес-парк»	Видовые набережные
ООО «Стройгазконсалтинг»	Нефть/газ/сырье	15,0	«Фландрия Плаза» (1-я башня)	Московский проспект
ООО «Стройгазконсалтинг» (дочерние подразделения)	Нефть/газ/сырье	14,8	«Фландрия Плаза» (2-я башня)	Московский проспект
Конфиденциально	ИТ/Телекоммуникации	8,2	«Энерго»	Московский проспект
EPAM Systems	ИТ/Телекоммуникации	6,6	«Меганпарк» (II очередь)	Московский проспект
«Газпром» (дочернее подразделение)	Нефть/газ/сырье	6,6	«Новгородская 13»	Центральный-2
MegaFon NWRRegion	ИТ/Телекоммуникации	6,1	«Смоленский»	Василеостровский-2
«Аркадия»	ИТ/Телекоммуникации	6,0	Mezon Plaza	Видовые набережные

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Таблица № 14

Офисные сделки по покупке зданий площадью более 10 тыс. м², заключенные в 2016 г.

Покупатель	Сфера деятельности	Общая площадь здания, тыс. м ²	Название объекта	Деловой район
Структура компании «Газпром»	Нефть/газ/сырье	35,0	MEZON PLAZA	Видовые набережные
УК «Питер»	Инвестиции/Девелопмент	27,0	«ЛЕНИЗДАТ»	Центральный-1
ГК «БЕСТ»	Инвестиции/Девелопмент	14,7	«Аура»	Вне зоны
Частные лица	Инвестиции	10,0	«Формида»	Восточный
PSI Cro	Фармацевтика	7,0	«Грифон Хауз»	Центральный-2
JetBrains	ИТ	6,5	«Универс»	Василеостровский-1

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

В структуре крупных сделок аренды качественных офисных площадей в течение 2016 г. высокая доля отмечается у компаний сектора ИТ и телекоммуникаций – 22% качественных офисных площадей было арендовано с участием представителей этого сектора.

В целом инвесторы по-прежнему проявляют интерес к стрессовым активам и стремятся воспользоваться кризисной ситуацией. Однако нельзя говорить об увеличении количества объектов, продающихся с существенным дисконтом. Стабилен спрос со стороны инвесторов и на действующие бизнес-центры с постоянным и предсказуемым финансовым потоком, и, хотя девелоперы потенциально готовы расстаться с активами, заявленная цена на них не ниже среднерыночной.

В течение года в инвестиционных целях и для собственных нужд компаний были куплены качественные офисные здания, а также сменили собственников объекты суммарной площадью более 100 тыс. м², при этом покупателями двух бизнес-центров выступили их арендаторы: БЦ «Грифон Хауз» приобрела фармацевтическая компания, БЦ «Универс» – ИТ компания.

Коммерческие условия

Высокий объем поглощения привел к резкому сокращению офисных вакантных площадей класса А, что повлияло на рост заявленных ставок аренды: по итогам года уровень средневзвешенных заявленных ставок аренды в классе А вырос, что преимущественно связано с «вымыванием» офисных блоков в нецентральных деловых районах с традиционно более низкими ставками. средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса А по данным на конец 2016 г. составила 1 684 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. среднее пообъектное повышение заявленных ставок аренды за 12 месяцев составило 12%, что связано с завышенными арендными ставками в ряде объектов в центральных деловых районах. важно отметить, что среднее пообъектное повышение происходило на немногочисленные вакантные офисные помещения, при этом ставки аренды по существующим арендным договорам преимущественно находятся на более низком уровне.

Заявленные ставки аренды в классе в по итогам года остались на уровне аналогичного показателя 2015 г. средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса в по данным на конец 2016 г. составила 1 098 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. среднее повышение заявленных ставок аренды за 12 месяцев составило 4%, при этом повышения средневзвешенного уровня ставки в классе в по городу в целом не произошло из-за ввода в эксплуатацию офисных площадей с более низкими арендными ставками.

Соотношение уровня вакантных площадей и средневзвешенного уровня заявленных ставок аренды*



* Ставки указаны с учетом НДС и операционных расходов
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 4

Во II полугодии произошел ожидаемый рост заявленных арендных ставок в бизнес-центрах василеостровского района, в течение 2017 г. мы ожидаем восстановления ставок до среднегородского уровня. Повышение ставок, прежде всего, связано с запуском Западного скоростного диаметра и улучшением транспортной доступности района.

Прогноз

Суммарный ввод качественных офисных площадей в эксплуатацию в 2017 г., согласно заявленным девелоперами планам, составит 206 тыс. м² офисной площади, из которых 68% предназначены для рынка аренды, 21% – для собственных нужд компаний и 11% – для продажи. существенная часть запланированного на 2017 г. объема ввода офисных площадей сформирована объектами с перенесенными сроками сдачи: из 29 офисных объектов (включая очереди) для 17 первоначально планировался ввод в 2016 г. мы не исключаем и дальнейшего переноса сроков для ряда проектов, в основном запланированных к вводу на III–IV кварталы 2017 г.

В сложившейся рыночной ситуации ожидаемым становится ввод офисных площадей класса А. в 2017 г. без учета бизнес-центров, на всю площадь которых уже заключены

договоры, на открытый рынок аренды поступит только около 40 тыс. м² офисных площадей, что не позволит показателю уровня вакантных площадей класса А существенно повыситься в течение года.

К концу года актуализировался интерес девелоперов к строительству офисных объектов, предназначенных для сдачи в аренду. тем не менее ввиду высокой степени неопределенности в экономике и сложностей при привлечении доступного заемного финансирования

Многие инвесторы по-прежнему занимают выжидательную позицию, хотя на 2017 г. и был предварительно заявлен старт строительства нескольких качественных офисных объектов. При умеренном темпе ввода офисных площадей, высоком объеме поглощения и повышении ставок аренды в течение года возможны более активные действия и других девелоперов, ранее ориентировавшихся исключительно на реализацию объектов по схеме built-to-suit.

Таблица № 15

Бизнес-центры с арендной офисной площадью более 10 тыс. м², заявленные к вводу в эксплуатацию в 2017 г.

Название	Деловой район	Девелопер	Класс	Арендная площадь офисных помещений, тыс. м ²
«Ренессанс Бизнес-парк»	Видовые набережные	Renaissance Development	A	20,9
«Сенатор Чапаева» (II очередь)	Петроградский	ФХК «Империя»	A	17,9
б/н	Василеостровский-2	Центр «Детский хор теле-радио СПб»	B	15,0
«Премьер Лига» (III очередь)	Московский проспект	«Строительные машины»	B	14,4
GRAFFITI	Видовые набережные	ГК «Сплав»	B	14,0
МФК Riverside	Видовые набережные	Setl Group	B	13,1
«Мойка 74»	Центральный-1	«Адамант»	A	11,1
Б/н	Юго-Восточный	ГК «Полис»	B	10,5
«Дом Пушкины»	Московский проспект	ОАО «Пушной Дом»	B	10,0

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

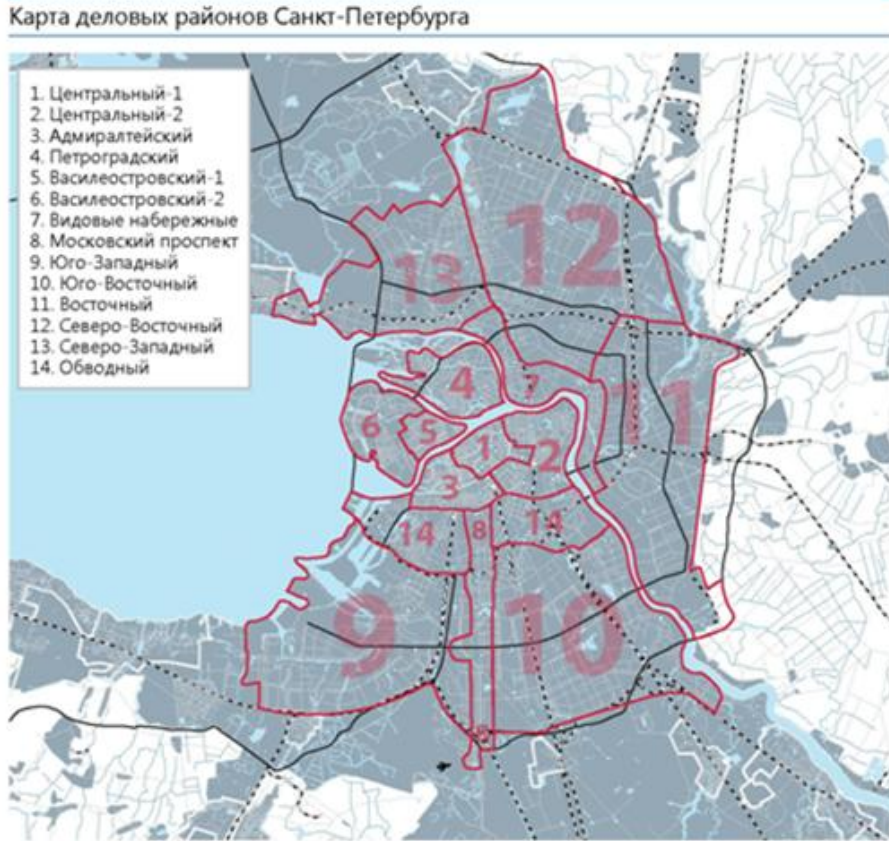
В течение года возможны более активные действия и других девелоперов, ранее ориентировавшихся исключительно на реализацию объектов по схеме built-to-suit.

В перспективе 3–5 лет мы прогнозируем высокий интерес инвесторов к северо-западному деловому району, связанный с перспективным расположением в данной локации штаб-квартиры компании «Газпром», а также со значительным улучшением транспортной инфраструктуры и развитием района. в дальнейшем мы прогнозируем большой объем строительства офисных площадей в деловом районе, а также постепенный рост ставок аренды: в Москве заявленные средневзвешенные ставки аренды в локации расположения штаб-квартиры компании «Газпром» превышают на 20–25% аналогичные показатели в сопоставимых локациях даже после перевода большей части подразделений в Санкт-Петербург.

В 2016 г. застройщики, связанные с компанией «Газпром», получили разрешения на строительство дополнительных объектов для собственных нужд компании – II очереди «Лахта Центр» в Приморском районе и БЦ «морская резиденция» в василеостровском. суммарная общая площадь зданий может достичь 130 тыс. м². тем не менее мы не ожидаем критичного освобождения занимаемых офисных помещений после 2018 г.

В связи со стабильным спросом на офисные площади в качественных бизнес-центрах и умеренным темпом ввода в течение 2017 г. прогнозируется дефицит свободных площадей в классе А и снижение доли вакантных площадей в классе в.

Рыночные условия демонстрируют благоприятные перспективы для роста ставок аренды: в классе А заявленные ставки имеют предпосылки для роста в среднем на 10-15% в течение 2017 г. в связи с высоким объемом поглощения, в классе В - на 7-10%, за исключением объектов с неблагоприятной транспортной доступностью и бизнес-центров, ставки аренды на которые в настоящий момент выше рыночных.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 5

Следует отметить, что достигнутая определенная рыночная стабильность не означает восстановления рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга и до восстановления ставок капитализации в сегменте до докризисных показателей еще довольно далеко

Динамика роста предложения качественных офисных площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 6

Основные выводы

- ✓ Суммарный ввод в эксплуатацию качественных офисных площадей в 2016 г. составил 243 тыс. м².
- ✓ Доля вакантных площадей в классе А снизилась до минимального с 2008 г. значения и составила по итогам года 5,5%. доля вакантных площадей в классе в составила 9,7%.
- ✓ Объем чистого поглощения по итогам 2016 г. составил 217 тыс. м², превысив на 73% аналогичный показатель 2015 г.
- ✓ Уровень средневзвешенных ставок аренды в офисах класса А вырос за прошедший год, что преимущественно связано с «вымыванием» офисных блоков в нецентральных деловых районах с традиционно более низкими ставками.

Торговая недвижимость г. Санкт-Петербург. Итоги 2016 года.

Предложение

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга остается одним из наиболее насыщенных в России. в 2016 г. в городе было введено в эксплуатацию два торговых объекта – ТРЦ «ОХОТА МОЛЛ» и вторая очередь ТРК «Порт находка». Показатель объема качественных торговых площадей по итогам 2016 г. составил 2,89 млн м²; таким образом, обеспеченность жителей торговыми площадями превысила отметку 550 м² (GLA) на 1 000 жителей (аналогичный показатель для Москвы ниже на 15%).

Таблица № 16

Основные показатели*. Динамика	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая / арендопригодная), млн м ²	4,7 / 2,89 (3,5% ▲) / (3,2% ▲)**
Введено в эксплуатацию в 2016 г. (площадь общая / арендопригодная), тыс. м ²	157,8 / 88,9 (21,1% ▲) / (16,9% ▲)**
Планируется к вводу в эксплуатацию в 2017 г. (площадь общая / арендопригодная), тыс. м ²	631,3 / 379,3
Доля вакантных площадей, %	5,5 (2 п. п. ▼)**
Обеспеченность жителей качественными торговыми площадями, м ² /1 000 человек	553 (2,7% ▲)**

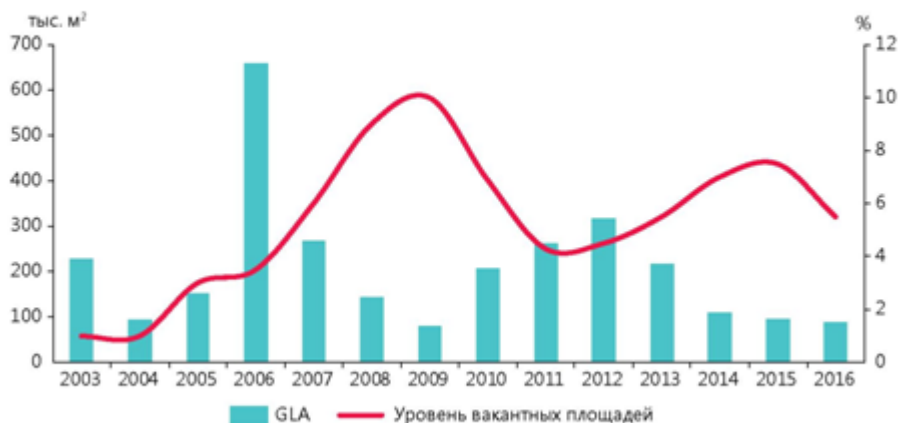
* В таблице приведены показатели только по профессиональным торговым объектам
 Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м², объединенных общей концепцией и единым управлением
 ** По сравнению с аналогичным периодом 2015 г.

Источник: Knight Frank Research, 2017



Принимая во внимание то, что средний ежегодный прирост торговых площадей в Санкт-Петербурге за предыдущие 10 лет составлял порядка 229 тыс. м², можно сделать вывод о значительном снижении девелоперской активности. объем качественных торговых площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 г., достиг минимального, начиная с 2010 г., значения – 88,86 тыс. м² (GLA).

Динамика прироста предложения и доли вакантных площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank Research, 2017

Рисунок № 7

Следует отметить, что около 40% всего объема торговых площадей Санкт-Петербурга было введено в эксплуатацию в период с 2002 по 2006 гг.: это наиболее активный этап развития рынка северной столицы. в то же время современные торговые объекты, вышедшие на рынок в период с 2012 по 2016 гг. и занимающие не более 30% от суммарного предложения торговых площадей Санкт-Петербурга, демонстрируют тенденцию к укрупнению формата.

По итогам 2016 г. лидером по объему торговых площадей остаётся Приморский район: на его территории сосредоточено 20% общего предложения действующих объектов. кроме этого, Приморский район наряду с московским и Центральным входит в тройку наиболее обеспеченных торговыми площадями районов Санкт-Петербурга.

Объем предложения и обеспеченность торговыми площадями (GLA) по районам Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank Research, 2017

Рисунок № 8

Поскольку в целом для рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга характерно активное развитие объектов категории bigbox, то необходимо отметить изменения, произошедшие в данном сегменте за анализируемый период. так, в конце 2016 г. стало

известно о сделке между KeskoGroup и компанией «лента» в результате которой российскому оператору перешли 10 гипермаркетов и один супермаркет сети «к-руока». еще одним значимым событием стало известие о потенциальной сделке по продаже активов петербургского торгового оператора «о'кей» (переговоры ведутся с такими крупными розничными игроками, как «Ашан», «лента» и «магнит»).

Таблица № 17

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2016 г.

Название	Адрес	Общая площадь (GBA), м ²	Арендопригодная площадь (GLA), м ²
Охта Молл	Якорная ул., д. 5А	140 000	78 000
Порт Находка (фаза II)	Тепловозная ул., д. 31	17 850	10 860

Источник: Knight Frank Research, 2017

Также следует указать, что в 2016 г. в Санкт-Петербурге стартовала реализация уникального для рынка формата, который в том числе включает и торговую компоненту: в декабре был открыт для посетителей выставочный арт-кластер ArtplaySPb, расположенный на территории промышленной зоны на красногвардейской площади. Благодаря развитию данного проекта близлежащие территории будут модернизированы: креативное пространство ArtplaySPb может стать стартовой площадкой для многих операторов fashion-брендов, концептуальных ресторанов и кафе.

Спрос

Низкие темпы прироста новых торговых площадей приводят к повышению спроса на помещения во введенных в эксплуатацию в предыдущие годы объектах у розничных операторов. объем свободных помещений в торговых центрах Санкт-Петербурга постепенно сокращается: в IV квартале 2016 г. показатель доли вакантных площадей составил 5,5%, снизившись за годовой период на 2 п. п.

Следует отметить, что рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга остается привлекательным для выхода новых международных брендов: в 2016 г. семь международных операторов, в числе которых эстонский бренд одежды Veta, немецкий fashion-оператор JilSanderNavu, нидерландский ритейлер AmsterdamChipsCompany (общественное питание), выбрали Санкт-Петербург для открытия своих первых российских магазинов.

В 2016 г. на рынке Санкт-Петербурга активно развивались операторы досугового сегмента: состоялось открытие самого большого в городе и в России крытого веревочного парка «высотный город» (ТРЦ «Питерлэнд»), открыли двери несколько центров активного отдыха JokiJoуа (ТРЦ «Питерлэнд», ТРЦ «монпансье» и другие), на площадях ТРЦ «ОХОТА МОЛЛ» создано культурно-образовательное пространство «ОХОТА LAB».

Наряду с этим можно указать на то, что в 2016 г. на российском рынке прекратили развитие сразу два финских оператора (K-Ruoka и сеть магазинов текстиля Finlayson), что не могло не отразиться на развитии розничного сегмента Санкт-Петербурга, отличительной чертой которого является активное присутствие финских розничных компаний.

Прогноз

Согласно предварительным данным, в 2017 г. в Санкт-Петербурге не будет введено в эксплуатацию ни одного крупного качественного торгового центра. однако в период с 2017 по 2019 гг. можно ожидать выхода на рынок таких проектов, как ТРЦ «МЕГА новоселье» (запланировано открытие гипермаркета ИКЕА), ТРЦ Hollywood (GLA – 71 тыс. м²) и FashionHouseАутлет Центр (GLA – 20 тыс. м²), а также расширения площадей ТРЦ«Заневский каскад» (IV фаза, GLA – 72 тыс. м²) и OutletVillagePulkovo (II фаза, GLA – 10 тыс. м²). в случае осуществления всех планов, анонсированных девелоперами, суммарный прирост качественных площадей в ближайшие несколько лет может составить более 750 тыс. м² (GLA – 480 тыс. м²).

В среднесрочной перспективе мероприятия по реконструкции, ребрендингу или реконцепции торговых объектов станут популярными способами оживить и улучшить формат устаревающих торговых объектов Санкт-Петербурга. высокая конкуренция заставляет игроков розничного сегмента (как операторов, так и девелоперов) проводить постоянную работу по повышению эффективности своих объектов и их привлекательности для посетителей.

Таблица № 18

Наиболее значимые торговые центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2017–2019 гг.

Название	Адрес	Общая площадь (GVA), м ²	Арендпригодная площадь (GLA), м ²
Скандинавия	Выборгское ш., д. 503	146 100	88 000
Заневский Каскад (IV фаза)	Заневский пр-т, д. 71	120 650	72 000
Hollywood	Коломяжский пр-т, д. 21	120 000	71 000
Fashion House Аутлет Центр	Красносельское ш., 20 км	33 000	20 330
Outlet Village Пулково (II фаза)	Пулковское ш., д. 60	20 000	10 000

Источник: Knight Frank Research, 2017

С большой долей вероятности развитие торговых операторов в 2017 г. продолжится, однако с учетом повышенных требований, предъявляемых к объектам торговой недвижимости (высокий покупательский трафик, эффективная маркетинговая стратегия, гибкая арендная политика и так далее) возможности для активной экспансии будут ограничены. в 2017 г. мы ожидаем постепенного сокращения доли вакантных площадей в качественных торговых объектах Санкт-Петербурга.

Торговая недвижимость г. Санкт-Петербург. Итоги 2016 года.

Таблица № 19

Основные показатели. Динамика*		
Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	3 106 ▲	
В том числе, тыс. м ²	1 988	1 118
Введено в эксплуатацию в 2016 г., тыс. м ²	252 ▲	
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. м ²	1 735 ▲	
Суммарная площадь вакантного предложения, тыс. м ²	180 ▲	
Чистое поглощение качественных складских площадей за 2016 г., тыс. м ²	243 ▲	
Доля свободных площадей, %	4,9 ▼	7,3 ▲
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки аренды, %	-7	-2
Запрашиваемые арендные ставки, руб./ м ² /мес, включая НДС и операционные расходы	430–550	300–500

* Сравнение с концом 2015 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Предложение

По итогам 2016 г. суммарный объем качественных складских площадей Санкт-Петербурга и Ленинградской области превысил 3,1 млн м². в течение года в эксплуатацию было введено 252 тыс. м² складских площадей, что увеличило общий объем предложения на

9%. При этом к формату распределительных центров относится 61% от суммарного объема введенных в эксплуатацию в течение 2016 г. складских площадей.

По итогам 2016 г. суммарный объем качественных спекулятивных складских площадей составил 1,7 млн м², из которых 71% соответствует классу А.

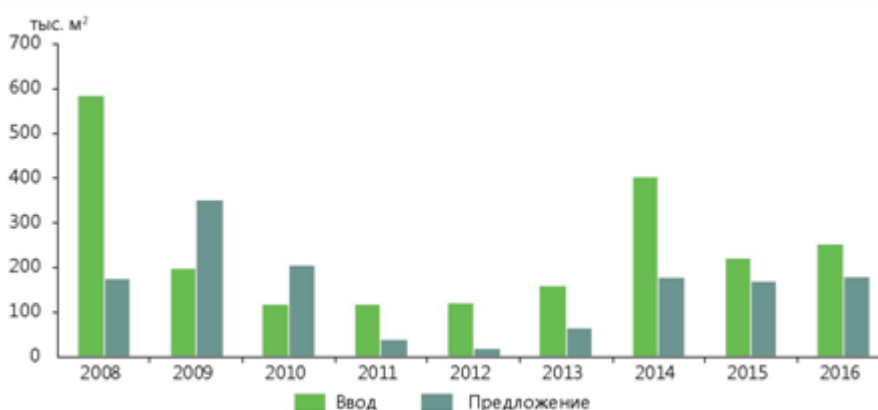
Таблица № 20

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2016 г.				
Название	Район	Класс	Складская площадь, тыс. м ²	Девелопер
Магнит (2-я очередь)	Тосненский, ЛО	А	34,2	Магнит
РЦ «Петербург – Юг» X5 Retail Group (Armada Park)	Пушкинский	А	27,9	Адамант
Бизнес-парк «Новоселье»	Ломоносовский, ЛО	В	27,5	Гепард
А Плюс Парк Санкт-Петербург-1 (Ашан)	Пушкинский	А	23,5	A Plus Development
А Плюс Парк Санкт-Петербург-1 (АКМ-2)	Пушкинский	А	21,0	A Plus Development
Юлмарт, ПЦИЗ	Красногвардейский	А	18,5	A Plus Development

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Общий объем качественных складских площадей, поступивших на рынок в течение года, не оказал существенного влияния на суммарный объем вакантных площадей, поскольку большая часть объектов предназначалась для собственных нужд компаний, а 50% от общего объема ввода реализовано по схеме built-to-suit. на открытый рынок аренды поступило только 18% от суммарного объема ввода, при этом на ряд площадей договоры были заключены еще на этапе строительства.

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

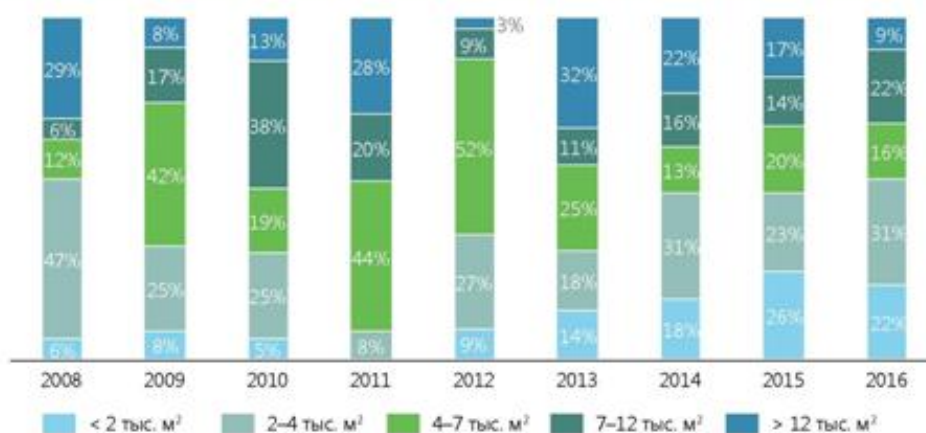


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 9

Доля вакантных площадей в классе а снизилась на 1,3 п. п. в сравнении с итоговым показателем 2015 г. и составила 4,9% по итогам 2016 г. в классе в, напротив, отмечается небольшой рост показателя – до 7,3%, что на 1,4 п. п. выше показателя 2015 г. Суммарное свободное предложение на рынке качественной складской недвижимости по итогам 2016 г. составило 180 тыс. м², что на 5% выше аналогичного показателя 2015 г. увеличение свободного предложения произошло в основном в классе в и связано с освобождением крупных блоков в ряде складских комплексов, введенных в эксплуатацию до 2016 г.

Распределение сделок в зависимости от площади



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 10

В течение 2016 г. на территории Санкт-Петербурга и ленинградской области завершилось строительство 40 промышленных предприятий, включая последующие этапы уже функционирующих. Более половины введенных промышленных предприятий относятся к следующим профилям – радиотехническая и электронная промышленность, химическая, радиотехническая и электронная, а также строительные материалы. во Всеволожском районе в 2016 г. была запущена первая очередь индустриального парка «ладожский» площадью 10,2 га, в качестве якорных арендаторов запланированы лесопромышленные предприятия.

Спрос

Объем чистого поглощения на рынке качественных складских объектов в 2016 г. составил 243 тыс. м², что на 30% превышает показатель 2015 г.

В 2016 г. были закрыты крупные сделки по продаже складских комплексов: группа компаний «евросиб» продала ТЛЦ «евросиб-Шушары» компании «модуль», а инвестиционная компания Blackstone приобрела у PNK Logistics логистический портфель Immofinanz, включая комплекс «PNK Шушары 2»

В течение года «магнит» приобрел дополнительный земельный участок площадью 26 га в Тосненском районе в целях расширения своего логистического комплекса, а компания «Охта групп» в инвестиционных целях приобрела земельный участок площадью 9 га в красногвардейском районе для расширения индустриального парка «ПгСк». Следует отметить, что практически на все дополнительные площади к концу года уже были заключены договоры аренды.

Распределение спроса на помещения производственного назначения в зависимости от направления, 2016 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 11

Общий объем сделок, заключенных в течение 2016 г., составил 189 тыс. м² качественных складских площадей. наряду с 20%-м снижением общего объема сделок в сравнении с 2015 г. наблюдается увеличение спроса на помещения площадью 2–4 тыс. м². в структуре сделок 2016 г. 53% от общего объема спроса пришлось на складские помещения площадью менее 4 тыс. м².

Распределение общей площади крупных сделок по профилю компаний, 2016 г.



- Логистика
- Прочее
- Розничная торговля
- Производство
- Дистрибуция

Распределение запросов на помещения производственного назначения в зависимости от площади, 2016 г.



- < 500 м²
- 500–700 м²
- 700–1 000 м²
- 1 000–1 500 м²
- 1 500–2 000 м²
- 2 500–3 500 м²
- > 3 500 м²

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 12

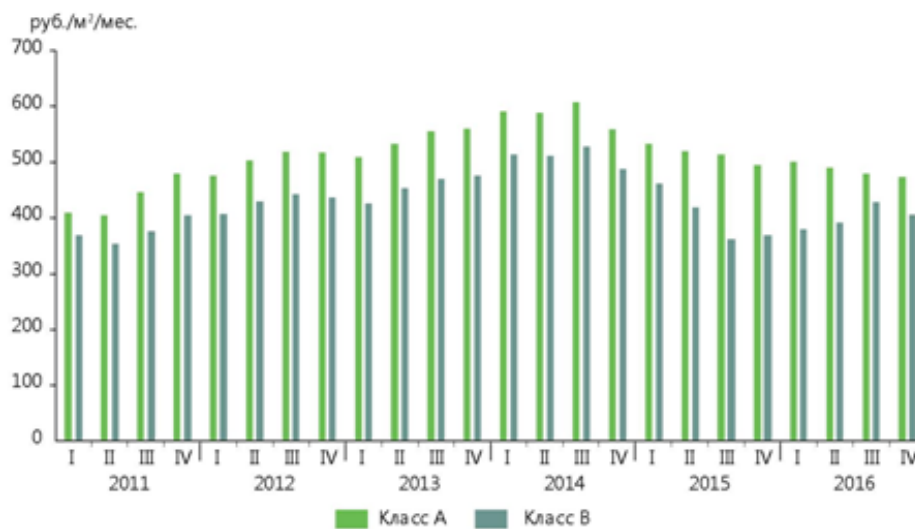
Сохраняется активность компаний сферы розничной торговли в сегменте аренды складских площадей. Стоит также отметить, что доля площадей, занятых логистическими компаниями, более чем в три раза превысила объем сделок 2015 г. и составила 36%.

Анализ заявок, поступивших в KnightFrank в 2016 г., показывает, что основной спрос на аренду помещений производственного назначения формировали уже функционирующие компании, при этом для 48% от общего числа заявок мотивом поиска являлось расширение компании. в преобладающем количестве запросов компании рассчитывали разместиться на площади до 2 тыс. м². лидером по количеству запросов в течение 2016 г. стало южное направление.

Коммерческие условия

К концу года запрашиваемые ставки аренды в качественных складских комплексах прекратили снижение, которое до настоящего момента сдерживалось показателем рентабельности объектов. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам 2016 г. составила 475 руб./м²/мес. в классе а и 407 руб./м²/мес. в классе в, включая НДС и операционные расходы. Среднее пообъектное снижение показателя в классе А составило 7% по сравнению с концом 2015г. При этом самый значительный вклад в падение среднерыночной ставки внесло изменение цен в пяти складских комплексах, располагающих высокой долей вакантных площадей.

Динамика запрашиваемых ставок аренды



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 13

В классе в среднем взвешенная запрашиваемая ставка аренды повысилась в сравнении с итоговым показателем 2015 г., что связано с освобождением площадей в нескольких складских комплексах с более высокой запрашиваемой ставкой, однако в среднем по классу в пообъектное снижение запрашиваемых ставок в течение 2016 г. составило 2%.

В структуре запросов на помещения производственного назначения преобладают заявки на долгосрочную аренду с бюджетом в среднем 350 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Прогноз

До конца 2017 г. заявлен ввод в эксплуатацию около 100 тыс. м² складских площадей в качественных объектах, при этом на рынок аренды, согласно заявленным девелоперами планам, поступит не более 40%. из ключевых проектов стоит отметить 5-й и 6-й корпуса комплекса «Октавиан» общей площадью более 29 тыс. м². Объект класса а расположен во Всеволожском районе, складские помещения предназначены для спекулятивной аренды.

По-прежнему основным вектором развития складского рынка остается схема built-to-suit, однако растет популярность и других форматов взаимоотношений между девелопером и арендатором – это лизинг недвижимости и аренда с возможностью дальнейшего выкупа занимаемых площадей.

Динамика ввода качественных складских площадей в эксплуатацию



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Рисунок № 14

На 2017 г. запланирован старт строительства нескольких крупных складских и производственных комплексов, на настоящий момент находящихся в стадии проектирования. Объекты преимущественно предназначены для собственных нужд компаний или к реализации по схеме built-to-suit. в целом ожидаются высокая строительная активность в течение года и более существенный объем ввода в 2018 г. из крупных проектов можно выделить 3-ю очередь логистического центра «магнит» на московском шоссе площадью около 60 тыс. м², а также производственный комплекс площадью 10 тыс. м² на территории индустриального парка «марьино», помещения в котором будут предназначены для аренды и продажи.

На настоящий момент в городе сформирован дефицит производственных помещений в черте города, а в случае редевелопмента «серого пояса» спрос на промышленные помещения будет повышен. на 2018 г. компания A PlusDevelopment планирует старт строительства еще двух индустриальных парков, масштабные планы есть и у других девелоперов, поэтому можно уверенно говорить о стабильном развитии рынка и его высоком потенциале.

Развитие демонстрируют предприятия оборонного сектора, машиностроения, фармацевтической промышленности, судостроения: в долгосрочной перспективе для них прогнозируются высокие темпы роста за счет планируемого увеличения объемов экспорта.

В целом на рынке сохраняется устойчивый спрос на качественную складскую недвижимость. в связи с низким объемом ввода новых складских комплексов, предназначенных для поступления на открытый рынок аренды в течение 2016 г., и невысоким запланированным объемом ввода на 2017 г. в течение второго полугодия текущего года мы ожидаем постепенный рост запрашиваемых ставок аренды.

Основные выводы

- ✓ В 2016 г. в эксплуатацию было введено 252 тыс. м² качественных складских площадей, что увеличило общий объем предложения на 9%.
- ✓ В формате built-to-suit реализовано 50% от общего объема введенных в течение года складских площадей.
- ✓ К концу 2016 г. ставки аренды прекратили снижение, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам года составила 475 руб./м²/мес. в классе а и 407 руб./м²/мес. в классе в, включая НДС и операционные расходы.
- ✓ Годовой объем чистого поглощения вырос на 30% относительно 2015 г. и составил 243 тыс. м².

3.4. Анализ рынка земли

Обзор рынка земли г. Санкт-Петербурга по итогам 4 квартала 2016 гг.⁴

Наиболее заметное снижение объёма инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение за последние 1,5 года составило более 70%. Всё же количественно сделки с землёй по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, однако средняя цена сделки и размер приобретаемых участков снизились значительно. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них очень незначителен. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

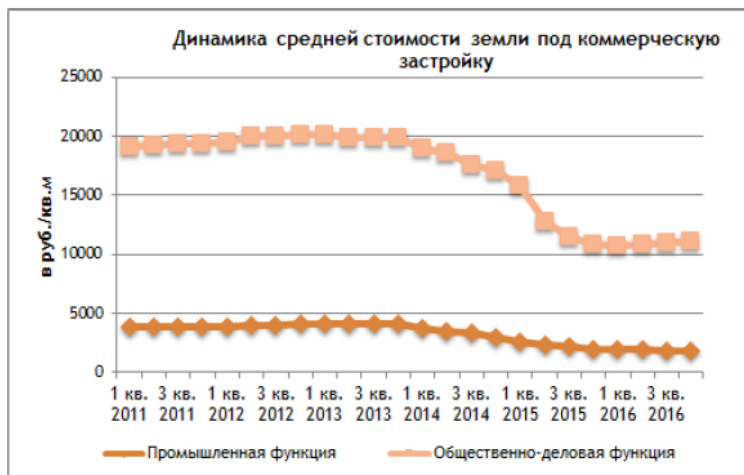


Рисунок № 15

С начала 2017 года вступает в силу закон «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», который даёт определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно её комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента. Закон действительно должен ускорить реновацию территорий «серого пояса». Также этому способствует тот факт, что иных свободных или потенциально пригодных к жилой и общественно-деловой застройки территорий в центре города нет, а спрос на подобные участки сохраняется и при текущих рыночных тенденциях.

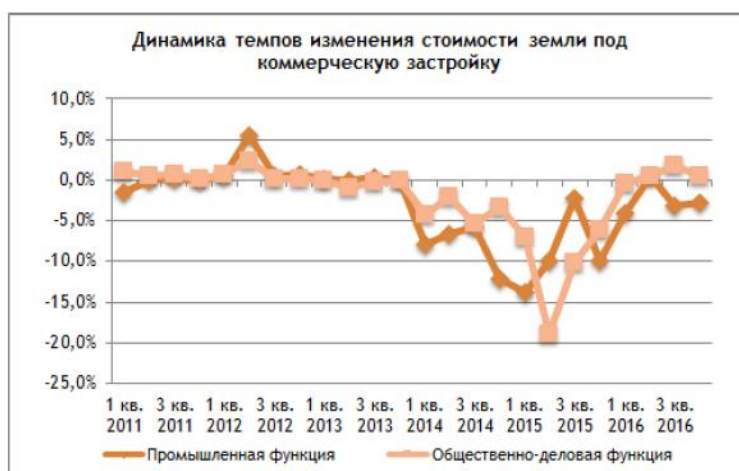


Рисунок № 16

⁴ Группа компаний АйБиГрупп http://www.ibgroup.ru/files/analytica/2016/land_4_2016.pdf

Таблица № 21

Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга (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, Туристская ул., уч. 3 (северо-западнее пересечения с ул. Оптиной)	3 200	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	Инвестаренда	3 300 000	1 031	17.08.2016	ООО "Ресол Инвест"	13 080 000	4 088	296,36%
Санкт-Петербург, Южное шоссе, уч. 1 (юго-западнее д. 45, лит. А по Южному шоссе.)	1 246	Для размещения объектов розничной торговли	Инвестаренда	4 800 000	3 852	31.08.2016	ООО "Стейт"	7 900 000	6 340	64,98%
Санкт-Петербург, Наличная ул., уч. 1 (севернее д. 30 по Наличной ул.)	2 847	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	Ежегодная арендная плата	3 300 000	1 159	02.11.2016	ООО "Созвездие"	12 050 000	4 233	265,15%

Таблица № 22

Крупные сделки с земельными участками

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Земельный участок 2,4 га, Литовский пр., рядом с будущей ст.м. "Боровая"; возможно строительство МФК ок. 70 тыс. кв.м, в т.ч. 40 тыс. – жилая функция, остальное – ОДФ	октябрь	"Петротраст"	"Glorax Development"	экспертная оценка – 270-300 млн. руб.

Основные показатели и тенденции рынка земли:

- Продолжается падение цен на землю, наиболее значительно оно для земельных участков под промышленную функцию: интерес к промышленным землям в городской черте крайне низок.
- При этом разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 40%, для участков общественно-делового назначения — до 20-25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, превышающим 40%.
- Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличения площади земельного участка.
- Впервые за долгое время были объявлены торги Фонда имущества Санкт-Петербурга на заключение аренды земельных участков на инвестиционных условиях. Из 20 объявленных торгов состоялись шестеро, из них трое — по участкам под коммерческое использование (за исключением сельхозпроизводства): в двух случаях предлагались участки для размещения многоэтажных и подземных гаражей; во третьем — участок для размещения объектов розничной торговли. Максимальное превышение конечной цены аукциона над начальной составило 296,36%.
- В этом квартале на вторичном рынке земельных участков произошла одна крупная сделка: был продан участок площадью 2,4 га на Литовском пр., рядом с будущей ст.м. «Боровая». На участке возможно строительство многофункционального комплекса. Сумма сделки составила по экспертной оценке — 270- 300 млн. руб.
- Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города земельных участков площадью 10 000-50 000 кв.м: 1 550-2 050 руб./кв.м для промышленной и 9 600-12 600 руб./кв.м для общественно-деловой функций.

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.

Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1. Юридическое описание прав.⁵

При определении рыночной стоимости Объекта Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов на оцениваемый Объект:

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности на здания и земельный участок;
- Выписки из ЕГПР на недвижимое имущество по состоянию на дату оценки;
- Кадастровые паспорта земельных участков и зданий;
- Технические паспорта на здания и строения.
- поэтажные планы и экспликации к поэтажным планам зданий и строений.
- Договор аренды земельного участка № 21-ЗД03030 от 26.01.2007 г.
- Договор № 1/13 уступки права аренды земельного участка от 06.12.2013 г.
- Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «Арсенал-Авто» от 26.05.2014г
- Разделительный баланс ООО «Арсенал-Авто»/ООО «Камчатская-Авто» на 26.05.2014г.
- Акты к разделительному балансу ООО «Арсенал-Авто»/ООО «Камчатская-Авто».
- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.12.2014г.
- Договор об открытии кредитной линии № 27-КЛВ-13 от 06.12.2013г.
- Дополнительные соглашения №1-4 к договору об открытии кредитной линии № 27-КЛВ-13 от 06.12.2013г.
- Копия решения арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.02.2017г. по делу № А56-29973/2016.

4.2. Описание местоположения Объектов оценки.

Объекты оценки расположены в г. Санкт-Петербург, район Фрунзенский, муниципальный округ Волковское, ул.Камчатская, д.5 и д.7.

Фрунзенский район— административно-территориальная единица Санкт-Петербурга.

Район расположен на юго-востоке Санкт-Петербурга. Историческим центром района является Купчино. Граничит с Адмиралтейским, Невским, Центральным, Московским, Пушкинским и Колпинским районами. Площадь района равна 37,469 км² и занимает почти 6 % территории города. Здесь проживает 407 570 чел. Назван в честь Михаила Васильевича Фрунзе, одного из наиболее известных военачальников Красной Армии во время Гражданской войны. Во Фрунзенском районе 37 улиц, 6 проспектов, 6 переулков, 4 проезда, 3 площади, 2 набережные, 1 бульвар, 1 дорога, 1 аллея и 1 шоссе. На территории района находится 1086 жилых зданий с общим числом квартир в 157,5 тыс. и площадью 8,4 млн.м². По качеству жизни Фрунзенский район занимает среднее 9 место из 18 районов Петербурга.

Фрунзенский район делится на 6 муниципальных округов: Волковское, Купчино, Георгиевский, Балканский и муниципальные округа №№ 72 и 75.

Основные сведения

Фрунзенский район расположен на юго-востоке Санкт-Петербурга. Самая короткая его граница – северная – проходит по Обводному каналу и отделяет его от Адмиралтейского и Центрального районов. Самые длинные – западная и восточная – совпадают с линиями железной дороги Витебского и Московского направления, а на юге район соседствует с Колпинским и Пушкинским районами. По его территории протекают Обводный канал и река Волковка, кроме того, в районе есть несколько искусственных озер.

Фрунзенский район Санкт-Петербурга представляет собой хрестоматийный пример спального

⁵ Все юридические документы, представлены Заказчиком в виде ксерокопий

района города. Его площадь равняется 3,7 га. Это четвертый по величине район города на Неве и при этом самый густонаселенный.

Примерно к концу 70-х годов прошлого столетия Фрунзенский район обозначил свои границы, в которых находится и сейчас. Сегодня часто весь Фрунзенский район именуют «Купчино», что не совсем верно, на самом деле, Купчино — это один из муниципальных округов, входящих в состав района. Условно Купчино делится на Старое (Северное) — к северу от проспекта Славы и на Новое (Южное) — к югу от проспекта Славы и до территорий, примыкающих к Окружной железной дороге. Промышленной зоной считается северная часть с улицами, которые примыкают к Лиговскому и Волковскому проспектам и Обводному каналу. «Спальный» район — с хорошо развитой торговой и социальной инфраструктурой — занимает южную часть.

До недавнего времени с центром города «подземкой» район связывала лишь станция метро «Купчино» (надо заметить, что территориально эта станция расположена уже не во Фрунзенском, а в Московском районе), однако в последние годы были построены также станции метро «Обводный канал», «Волковская», «Бухарестская» и «Международная». К 2017-му году, Метрострой обещает также сдать в эксплуатацию станции метро «Проспект Славы», «Дунайскую», «Боровую» и второй вестибюль станции «Обводный канал».

Долгое время во Фрунзенском районе достаточно остро стояла транспортная проблема. На сегодняшний день она практически разрешена вводом новых станций метрополитена.

На сегодняшний день во Фрунзенском районе отлично развиты как социальная, так и бизнес инфраструктура. Люди охотно покупают недвижимость в этой части города, так как здесь идет активное строительство и имеется множество всевозможных предложений.

Также транспорт в районе представлен трамваями (6 маршрутов), троллейбусами (8 маршрутов), автобусами (22 маршрута), можно воспользоваться и маршрутными коммерческими такси и автобусами (около 40 маршрутов). Несмотря на такую развитую транспортную инфраструктуру, район нередко испытывает затруднения: автомобильный трафик очень плотный, многокилометровые и многочасовые пробки на проспекте Славы и других магистралях Фрунзенского района известны каждому петербуржцу. Не спасает ни близость Кольцевой автодороги, ни постоянно строящиеся транспортные развязки и ремонт дорожного полотна — машины в час пик все равно стоят.

Недвижимость в районе строится и покупается очень активно. Здесь представлены практически все виды жилья: от старого фонда в районе Обводного канала до современных элитных жилых комплексов и таунхаусов в южной точке района.

С точки зрения экологии, Фрунзенский район также очень разнороден. Зеленые зоны на востоке и юге способствуют очищению атмосферного воздуха. От нормы загрязнения воздух отклоняется только в Северном Купчино, в районе Обводного канала с его промышленными зонами и плотным автомобильным движением и северной части проспекта Славы. Чем дальше на юг — тем воздух чище. Согласно данным, предоставленным администрацией города, на каждого жителя района приходится около 30 квадратных метров зеленых насаждений. Вероятно, это верно, так как в некоторых микрорайонах — например, на Загребском бульваре или Дунайском проспекте — Купчино и правда выглядит очень зелено и привлекательно. На территории района находится большой парк Интернационалистов, который имеет красивые каскады прудов, а также несколько скверов.

В норме во Фрунзенском районе и уровень шума, и радиационный фон (он не превышает 12 микрорентген в час), а вот почвы загрязнены сильно. Дело в том, что здесь находится крупная доля городского производства и промышленности: заводские и фабричные зоны в районе Обводного канала, улицы Салова и Растанной способствуют тому, чтобы грунтовые воды и почвы в районе не были экологически чистыми.

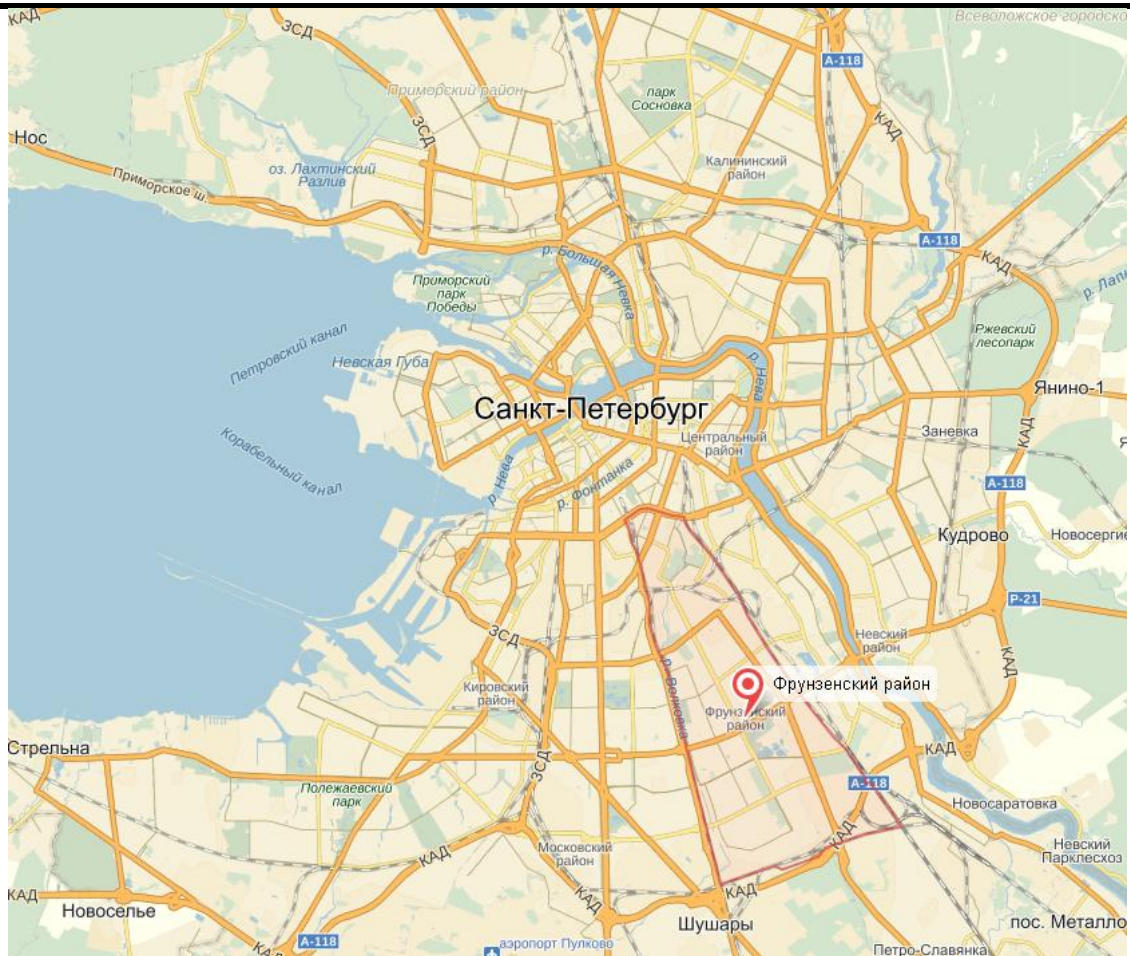


Рисунок № 17. Фрунзенский район на карте г. Санкт-Петербург

Муниципальный район Волковское (ранее муниципальный округ № 71) — это одна из северных территорий Старого Купчино, район станций метро «Обводный канал», «Волковская» и «Бухарестская». В недалеком будущем, в 2017-м году, здесь будет построен также и второй вестибюль «Обводного канала» и новая станция «Боровая». Это трамвайные пути, промзоны, разрушающиеся дома старого фонда, историческое Волковское кладбище, изящная Воскресенская церковь 18-го века и Лиговский народный дом, построенный в свое время графиней Паниной (ныне ДК Железнодорожников). По данным переписи 2010-го года, здесь проживает около 60 тысяч человек. Границы округа проходят по Обводному каналу через Железнодорожный пост и Московской направление железной дороги до улицы Белы Куна, затем по Белы Куна до Будапештской, по ней — до улицы Фучика и далее до железной дороги по Витебскому направлению, до Боровой и Рыбинской улиц, Рузовского моста через Обводный канал, и по Обводному замыкается на жд пути Московского направления.

Ранее данное место было доступно только с помощью наземного транспорта. В настоящее время открытие нескольких новых станций метро несколько облегчило жизнь людей, проживающих в данном округе и улучшило систему транспортного сообщения. Однако наличие промзон, трамвайных путей, магистралей, кладбища делают этот микрорайон малопривлекательным для проживания. Квартиры здесь представлены, в основном, старым еще петровским фондом, а также послевоенными кирпичными домами и редкими «хрущевками». Много аварийных домов, много домов на капитальном ремонте, есть нерасселенные коммуналки. Недвижимость недорогая, можно найти предложения и по 1500 долларов за квадратный метр, однако качество и самого жилья, и центральных коммуникаций находится на достаточно низком уровне.

Далее приведено уточненное местоположение оцениваемых объектов недвижимости.

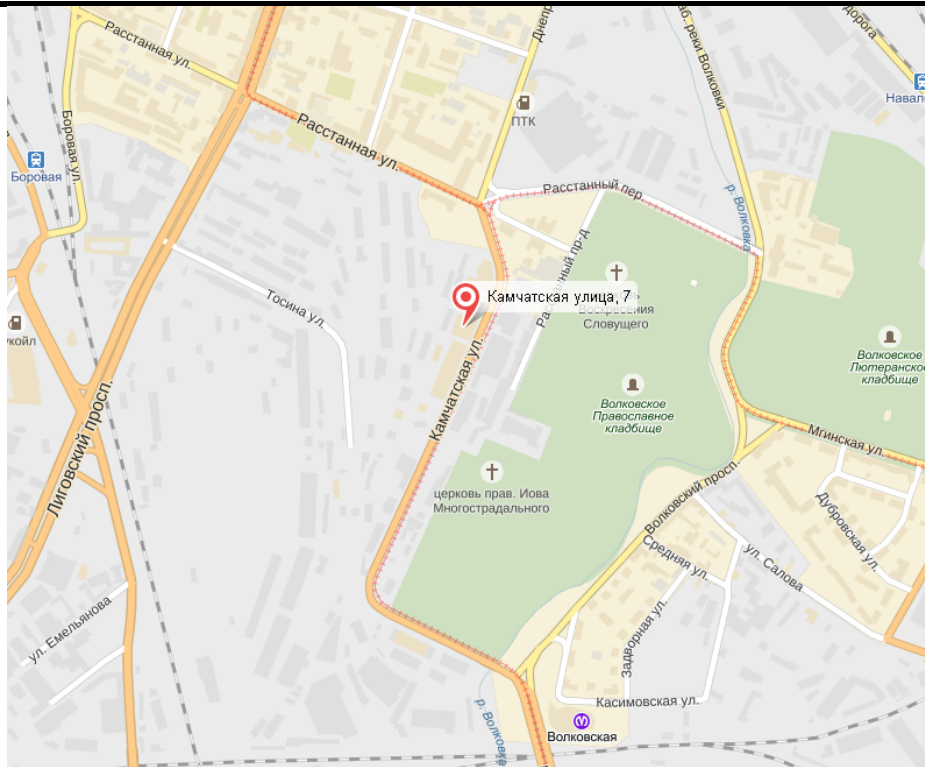


Рисунок № 18. Местоположение Объектов недвижимости

В целом можно сделать следующие выводы о местоположении Объекта недвижимости. Земельный участок, на котором расположен оцениваемый Объект недвижимости, находится во Фрунзенском районе г. Санкт-Петербург, кадастровый квартал 78:13:7319. Расположение оцениваемого Объекта недвижимости в данном районе можно охарактеризовать как удовлетворительное. Ближайшая станция метрополитена – «Волковская» на удаленности 15-20 мин пешком. Земельный участок расположен в зоне административно-промышленной застройки. Подход/подъезд к Объекту осуществляется со стороны ул.Камчатская.

С точки зрения достижимости, местоположение Объекта недвижимости характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью. Ближайшие транспортные магистрали – Лиговский проспект, Московский проспект, Бухарестская улица, улица Салова.

Экологическая обстановка в данном районе удовлетворительная. Природно-климатические условия являются удовлетворительными как для данного Объекта недвижимости, так и в целом для его окружения и района, в котором он находится.

В целом местоположение Объектов недвижимости можно охарактеризовать как среднее.

Таблица № 23

Характеристика локального расположения объектов недвижимости

Местоположение	Территориальная принадлежность
Характеристика локального местоположения оцениваемых объектов	Объекты недвижимости расположены по адресу: город Санкт-Петербург, ул.Камчатская, д. 5 и д.7.
Ближайшее окружение	Административно-промышленная застройка
Плотность застройки территории	Средняя
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности	Месторасположение характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью: ближайшая станция метрополитена «Волковская» (15-20 мин пешком)
Ближайшие транспортные магистрали	Лиговский проспект, Московский проспект, Бухарестская улица, улица Салова
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Транспортных: средняя; пешеходных: низкая
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие в хорошем состоянии
Парковка	Стихийная

4.3. Описание Объектов оценки.

Объектами оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащие ООО «Камчатская-Авто», расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 5 и д. 7, в составе:

- 5 жилых зданий и строений общей площадью 3639,6 кв.м;
- Земельный участок общей площадью 4652 кв.м;
- Право аренды земельного участка общей площадью 1283 кв.м.

Общая информация по объектам представлена в таблице ниже:

Таблица № 24

Краткая характеристика Объектов недвижимости

Основные сведения	
Автосалон	
Собственник	ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»
Свидетельство о государственной регистрации права	Серия 78-А3 524990 от 30.09.2014г.
Кадастровый номер	78:13:0007319:1100
Балансовая стоимость здания, руб.	25 539 617,00
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Автосалон
Ограничения использования	Залог в силу закона
Состояние объекта	Требуется проведение ремонта
Местоположение	
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 7, лит.А
Расположение относительно основных магистралей	Первая линия ул. Камчатская, Лиговский проспект (0,8 км), Бухарестская улица (1 км), улица Салова (2,5км)
Физические характеристики объекта недвижимости	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	737,2
Количество этажей	1
Дата постройки	2010
Группа капитальности	1
Площадь застройки, кв.м.	692
Строительный объем, м ³	4 114
Описание строительных конструкций	
Фундамент	Монолитный железобетон
Стены	Колонны стальные, панели типа «сэндвич»
Перегородки	Гипсокартонные по металлическому каркасу
Перекрытия	По металлическим балкам, профилированный настил
Кровля	Рулонная кровля с утеплителем из минераловатных плит по пароизоляции и профнастилу
Полы	Из керамической плитки
Внутренняя отделка	Облицовка стен глазурованной плиткой; подвесные потолки; оклейка простыми обоями; окраска
Основные дефекты	Мелкие трещины в цоколе, незначительные повреждения наружной отделки панелей, незначительная коррозия металлических элементов здания, повреждения кровли, мелкие протечки потолка
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть (от собственной котельной)
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Естественная
Станция технического обслуживания со встроенным паркингом	
Собственник	ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»
Свидетельство о государственной регистрации права	Серия 78-А3 524991 от 30.09.2014г.
Кадастровый номер	78:13:0007319:1194

Балансовая стоимость здания, руб.	40 726 368,00
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется (объект незавершенного строительства)
Ограничения использования	Залог в силу закона
Состояние объекта	Удовлетворительное, степень готовности – 50%
Местоположение	
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 7, лит.В
Расположение относительно основных магистралей	ул. Камчатская, Лиговский проспект (0,8 км), Бухарестская улица (1 км), улица Салова (2,5км)
Физические характеристики объекта недвижимости	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	4 825 (по проекту)
Количество этажей	1 (3 по проекту)
Дата постройки	Нет данных
Группа капитальности	1
Площадь застройки, кв.м.	1475,5
Строительный объем, м ³	23 466 (по проекту)
Описание строительных конструкций	
Фундамент	Свайный (буронабивные сваи), точечный монолитный, ленточный
Стены	Стеновые «сэндвич» панели, кирпичные, колонны железобетонные монолитные, металлические
Перегородки	Не выполнены
Перекрытия	Монолитные железобетонные по металлическим балкам
Кровля	Рулонное покрытие
Полы	Не выполнены
Внутренняя отделка	Не выполнена
Основные дефекты	Значительные повреждения кровли, наличие коррозии металлических элементов конструкции, частичное разрушение кирпичной кладки
Инженерное оборудование	
Водопровод	Не выполнен
Канализация	Не выполнена
Отопление	Не выполнено
Электроосвещение	Не выполнено
Вентиляция	Не выполнена
Временное сооружение – Ангар дооборудования (АДО)	
Собственник	ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»
Балансовая стоимость здания, руб.	1 280 000,00
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Производственно-складское
Ограничения использования	Нет данных
Состояние объекта	Требуется проведение ремонта
Местоположение	
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 5, лит.В
Расположение относительно основных магистралей	Первая линия ул. Камчатская, Лиговский проспект (0,8 км), Бухарестская улица (1 км), улица Салова (2,5км)
Физические характеристики объекта недвижимости	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	91
Количество этажей	1
Дата постройки	2007
Группа капитальности	II
Площадь застройки, кв.м.	93,6
Строительный объем, м ³	394
Описание строительных конструкций	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Металлические колонны, панели типа «сэндвич»
Перекрытия	По металлическим балкам

Кровля	Кровельная сэндвич-панель
Полы	Из керамической плитки
Основные дефекты	Мелкие трещины в цоколе, выбоины стен, расстройство крепления отдельных листов к обрешетке кровли, мелкие сколы и трещины плиток пола, незначительные царапины и отдельные места коррозии металлических элементов строения, мелкие протечки потолка.
Инженерное оборудование	
Водопровод	Нет
Канализация	Нет
Отопление	Есть (от групповой котельной)
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Естественная
Временное сооружение – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)	
Собственник	ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»
Балансовая стоимость здания, руб.	8 759 744,36
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Производственно-складское
Ограничения использования	Нет данных
Состояние объекта	Требуется проведение ремонта
Местоположение	
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 7, лит. Д
Расположение относительно основных магистралей	ул. Камчатская, Лиговский проспект (0,8 км), Бухарестская улица (1 км), улица Салова (2,5км)
Физические характеристики объекта недвижимости	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	781,5
Количество этажей	1
Дата постройки	2007
Группа капитальности	II
Площадь застройки, кв.м.	840,8
Строительный объем, м ³	3489
Описание строительных конструкций	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Металлические колонны, панели типа «сэндвич»
Перегородки	Легкие металлические утепленные
Перекрытия	По металлическим балкам
Кровля	Кровельная сэндвич-панель
Полы	Из керамической плитки
Основные дефекты	Мелкие трещины в цоколе, выбоины стен и перегородок, расстройство крепления отдельных листов к обрешетке кровли, мелкие сколы и трещины плиток пола, незначительные царапины и отдельные места коррозии металлических элементов строения, мелкие протечки потолка.
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть (от групповой котельной)
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Естественная
Нежилое здание	
Собственник	ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»
Свидетельство о государственной регистрации права	Серия 78-А3 708251 от 26.02.2015г.
Кадастровый номер	78:13:0007319:1099
Балансовая стоимость здания, руб.	32 547 000,00
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Административно-офисное

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Ограничения использования	Залог в силу закона
Состояние объекта	Требуется проведение ремонта
Местоположение	
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 5, лит.А
Расположение относительно основных магистралей	ул. Камчатская, Лиговский проспект (0,8 км), Бухарестская улица (1 км), улица Салова (2,5км)
Физические характеристики объекта недвижимости	
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	554,4
Количество этажей	2, цокольный этаж
Дата постройки	До 1917
Группа капитальности	II
Площадь застройки, кв.м.	259
Строительный объем, м ³	2699
Описание строительных конструкций	
Фундамент	Бутовые ленточные
Стены	Кирпичные, обшитые металлическими профилированными листами
Перегородки	Кирпичные, гипсокартонные по металлическому каркасу
Перекрытия	Металлические балки с деревянным заполнением, кирпичные сводики по металлическим балкам
Кровля	Стальная по деревянным стропилам
Полы	Бетонные, ламинат, керамическая плитка, линолеум
Внутренняя отделка	Облицовка стен плиткой; подвесные потолки; оклейка простыми обоями; штукатурка, окраска
Основные дефекты	Мелкие трещины в цоколе, выбоины и волосяные трещины стен, незначительные повреждения наружной отделки, мелкие повреждения окрасочного слоя внутренней отделки, повреждения кровли, мелкие протечки потолка
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть (от групповой котельной)
Электроосвещение	Есть
Вентиляция	Естественная
Земельный участок (кадастровый номер: 78:13:0007319:29)	
Площадь земельного участка, кв.м.	4 652 кв.м.
Кадастровый номер участка	78:13:0007319:29
Кадастровая стоимость, руб.	48 800 503,44
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 7, лит.А
Вид прав на землю	Право собственности
Информация о правах (реквизиты)	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 78-А3 524989 от 30.09.2014г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)
Ограничения использования	Залог в силу закона, весь объект; зона магистральных канализационных сооружений, площадью 119 кв.м
Балансовая стоимость, руб.	54 599 700,00
Земельный участок (кадастровый номер: 78:13:0007319:29)	
Площадь земельного участка, кв.м.	1 283 кв.м.
Кадастровый номер участка	78:13:0007319:45
Кадастровая стоимость, руб.	15 547 342,68
Точный адрес	г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 5, лит.А
Вид прав на землю	Право аренды до 2055 года
Информация о правах (реквизиты)	Разделительный баланс "О передаче прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью "Арсенал-Авто" создаваемому в результате его реорганизации в форме

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

	выделения Общества с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", далее именуемому "Правопреемник", утвержден протоколом внеочередного общего собрания участников ООО "Арсенал-Авто" от 26.05.2014; Договор аренды земельного участка 21-ЗД03030 от 26.01.2007 ; Соглашение об оставлении предметов залога за собой б/н от 05.08.2013 ; Договор уступки права аренды земельного участка 1/13 от 06.12.2013 ; Дополнительное соглашение 1 от 10.07.2015.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)
Ограничения использования	Прочие ограничения (обременения); Ипотека; Аренда
Балансовая стоимость, руб.	12 267 676,00

Источник: данные Заказчика

4.4. Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объект недвижимости представляет собой хозяйственный комплекс зданий административно-торгового и производственно-складского назначения (автосалон и автосервис), общей площадью 3639,6 кв. м, расположенный на двух земельных участках: земельном участке в собственности общей площадью 4 652 кв.м и земельном участке в долгосрочной аренде общей площадью 1 283 кв.м.

Земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов, имеют разрешенное использование: Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса).

Таким образом, на земельных участках юридически правомочно размещение зданий административно-торгового и производственно-складского назначения.

В настоящее время помещения оцениваемого объекта используются в качестве помещений административно-торгового и производственно-складского назначения (предоставление услуг автосалона и автосервиса).

Общее состояние зданий и сооружений удовлетворительное, однако внутренняя отделка помещений (потолки, покрытие пола, коммуникации), а также отдельные конструктивные элементы зданий и сооружений (кровля, металлические элементы, стены) требуют проведения ремонта.

Степень готовности объекта незавершенного строительства составляет 50%, с 26.05.2014г. по настоящее время статус незавершенного строительства не изменился, объект не достраивался.

В целом, рассматриваемые здания и строения, и их внутренние помещения пригодны к использованию по функциональному назначению, имеющиеся незначительные дефекты также могут быть устранены посредством проведения косметического ремонта. Целесообразно использование объекта в текущем состоянии.

С точки зрения экономической целесообразности можно рассматривать различное назначение объектов оценки: торговое, офисное и производственно-складское.

С точки зрения физической возможности, использование производственно-складских, торговых и административных зданий, в иных целях, отличных от текущего использования, не представляется возможным. Следовательно, текущее использование земельных участков и зданий является максимально эффективным без учета каких-либо капитальных вложений, соответственно, данное имущество может использоваться по текущему назначению.

Исходя из конструктивных особенностей объектов оценки, их физического состояния, внутренней планировки помещений, территориального расположения и окружения объектов, использование объектов оценки по текущему назначению в качестве объектов административно-торгового и производственно-складского назначения является возможным и целесообразным.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, имеющихся ограничений, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г.Санкт-Петербурга, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является использование объектов в текущем состоянии под офисную, торговую и производственно-складскую деятельность.

Глава 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

5.1.1. Затратный подход.

В соответствии со ФСО №1 п.18-20 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей».

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непрерывном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

Технология применения затратного подхода:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости здания.
- Определение уменьшения полезности объекта в результате износа
- Расчет остаточной стоимости улучшений путем вычитания из стоимости затрат на его восстановление всех видов износа. В случае использования в расчетах стоимости замещения функциональный износ не учитывается, так как стоимость замещения включает в себя современные требования и стандарты рынка.
- Определение восстановительной стоимости недвижимости путем суммирования остаточной стоимости улучшений и рыночной стоимости земельного участка.

5.1.2. Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.12-14 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

5.1.3. Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.15-17 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода».

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

- Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.
- Действительный (эффективный) валовой доход - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- Чистый операционный (эксплуатационный) доход - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.

При использовании метода прямой капитализации основным инструментом является ставка капитализации. Исходной информацией для определения значения ставки капитализации является рынок аналогичных объектов, существующие условия кредитования под залог недвижимости и ее страхования, макроэкономические оценки риска тех или иных вложений и т.д.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

При применении метода прямой капитализации предполагается неизменность доходов и расходов во времени и на этапах 1 – 5 определяются текущие значения доходов, расходов и коэффициента капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконта. Для объектов с долгим сроком жизни (более 30 лет) ставка дисконта совпадает с коэффициентом капитализации. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии («модель Гордона»). Реверсия – это стоимость будущей продажи объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Затратный подход, как правило, применяется для оценки рыночной стоимости объектов специализированного назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости), в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Возможность использования сравнительного и доходного подходов обусловлена наличием развитого рынка коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге. Наличие достаточно большого объема рыночной информации, аналитических исследований и обзоров позволяет использовать методы сравнительного и доходного подходов, описанные выше.

Рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербург развит в достаточной степени для применения сравнительного и доходного подхода, и позволяет отказаться от применения затратного подхода для функционирующих зданий и строений.

Поскольку станция технического обслуживания со встроенным паркингом является объектом незавершенного строительства, степень готовности которого составляет 50%, использование сравнительного и доходного подходов при расчете ее рыночной стоимости не представляется возможным, в связи с отсутствием предложений на рынке схожих объектов-аналогов.

С учетом этих фактов, в настоящем Отчете Оценщик использовал два подхода к определению рыночной стоимости зданий и строений (нежилое здание, автосалон, ангар дооборудования и ангар технического обслуживания автомобилей): метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод прямой капитализации доходов в рамках доходного подхода.

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства (станция технического обслуживания со встроенным паркингом) рассчитывалась в рамках затратного подхода.

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4652 кв.м, а также долгосрочного права аренды на земельный участок общей площадью 1283 кв.м, рассчитывалась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Также, в связи с необходимостью определения рыночной стоимости по каждой позиции объектов оценки отдельно, Оценщиком определялась рыночная стоимость всех зданий и строений без учета стоимости земельных участков, на которых они расположены.

При этом, поскольку определение рыночной стоимости объектов оценки проводится для целей продажи в рамках конкурсного производства в отношении ООО «Камчатская-Авто», Оценщик производил расчеты рыночной стоимости всех объектов оценки без учета НДС, для корректного отражения рыночной стоимости по всем позициям.

Глава 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

6.1. *Определение рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом*

Определение рыночной стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом

В соответствии с ФСО №1: «...Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости с учетом износа и устареваний...»

Таким образом, при использовании затратного подхода используется следующая последовательность действий:

- Определение затрат на воспроизводство (замещения) объекта с применением метода укрупненных показателей стоимости строительства (по справочникам оценщика КО-Инвест);
- Определение износа и устареваний;
- Расчет рыночной (или иной) стоимости объекта оценка как суммы стоимости прав на земельный участок и затрат на воспроизводства (замещения) улучшений, за минусом накопленного износа.

Определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта недвижимости

В настоящем отчете в рамках затраты на замещение Объекта определялась на основании сборника разработанного фирмой КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), «Общественные здания» 2016 г.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных затрат или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо вести следующие поправки.

1) *Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости:*

- на различие в конструктивных элементах;
- на наличие подвалов;
- на наличие фонарей;
- на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ;
- на фундамент;
- конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем.

2) *Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:*

- на разницу в объеме или площади;
- на различие в сейсмичности;
- на доначисления к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли;
- на регионально-экономические различия в уровне цен;
- на изменение цен после издания справочника.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных разделов 1 и 2 справочника.

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера) и налога на добавленную стоимость.

В случае использования сборника Ко-Инвест при оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_c = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{НДС} \times K_{предпр}; \text{ где:}$$

C_c - стоимость строительства;

$C_{БАЗ}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объекта недвижимости по

состоянию на 01.01.2016 г.

SDC – итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 8 соответствующего справочника);

K – общий корректирующий коэффициент единиц измерения по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{НДС}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость;

$K_{предр.}$ – коэффициент учитывающий предпринимательскую прибыль.

Определение прибыли предпринимателя для объекта недвижимости

В качестве источника методики расчета предпринимательской прибыли была использована аналитическая статья официального клуба РОО, опубликованная на сайте: www.proocenka.ru.

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждения инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета предпринимательской прибыли представлена ниже:

$$ПП = R_{\text{сумма}} + R_{\text{безрисковая}}; \text{ где}$$

$R_{\text{сумма}}$ – суммарный уровень рисков, возникающий при реализации строительного проекта;

$R_{\text{безрисковая}}$ – очищенная от риска норма доходности (безрисковая ставка).

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в таблице:

Таблица № 25

Расчет рисков

№ п/п	Факторы риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Экономические и политические факторы											
1	Общэкономические тенденции		1								
2	Внешнеэкономическая деятельность		1								
3	Инфляция		1								
4	Инвестиции		1								
5	Доходы и сбережения населения		1								
6	Система налогообложения	1									
7	Угроза передела собственности	1									
8	Внутриполитическая стабильность	1									
9	Внешнеполитическая деятельность	1									
10	Угроза террористических актов	1									
	Количество наблюдений	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ранг фактора	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Сумма произведений	15									
	Количество факторов	10									
	Внешнее значение	1,50%									
Социальные и региональные факторы											
1	Социальная стабильность в стране		1								

2	Социальная обеспеченность граждан		1								
3	Тенденции развития экономики в регионе		1								
4	Социальная стабильность в регионе	1									
Количество наблюдений		1	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Ранг фактора		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сумма произведений		7									
Количество факторов		4									
Внешнее значение		1,75%									
Предпринимательский фактор											
1	Ликвидность актива			1							
2	Уровень конкуренции в отрасли			1							
3	Инвестиционная привлекательность района		1								
4	Тенденции развития отрасли		1								
Количество наблюдений		0	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Ранг фактора		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сумма произведений		10									
Количество факторов		4									
Внешнее значение		2,50%									
Фактор условий строительства											
1	Сейсмичность района	1									
2	Затопляемость, смерчи и прочие	1									
3	Климатические условия строительства	1									
4	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства	1									
5	Уровень развития отрасли строительных материалов	1									
6	Наличие трудовых ресурсов	1									
7	Наличие высококвалифицированного персонала в регионе	1									
8	Геологические особенности строительной площадки	1									
Количество наблюдений		8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ранг фактора		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сумма произведений		8									
Количество факторов		8									
Внешнее значение		1,00%									
Суммарный уровень риска		6,75%									

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В данном отчете в качестве безрисковой ставки была принята средняя доходность государственных облигаций ОФЗ на дату оценки (27.03.2017г.), приведенная в следующей таблице (источник: группа Интерфакс RUSBOND www.rusbond.ru):

Таблица № 26

Расчет безрисковой ставки

Наименование	Дата погашения	Доходность к погаш. эффект., % годовых:
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	7,169%
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	7,019%
ОФЗ-46023-АД	23.07.2026	8,322%
Средняя безрисковая ставка, округленно:		7,50%

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, размер прибыли девелопера (предпринимателя) составит: 6,75% + 7,50% = 14,25% или с учетом округления 14%.

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

В соответствии с Паспортом объекта незавершенного строительства, предоставленным Заказчиком, по проекту строительства станции технического обслуживания со встроенным паркингом предполагалось возведение 3-х этажного здания строительным объемом 23466 куб.м и общей площадью 4825 кв.м. Однако, в результате проведенного осмотра, были выявлены несоответствия проектных характеристик здания фактическим: фактическая этажность здания составляет 2 этажа, общая высота здания менее 10 м (расчетная проектная высота здания должна составлять около 15м).

В связи с выявленными различиями между проектными и фактическими характеристиками здания, оценщиком было сделано допущение о соответствии фактических характеристик в размере 2/3 от проектных. Данные параметры используются оценщиком при расчете рыночной стоимости объекта незавершенного строительства затратным подходом.

Описание оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога приведено в таблице:

Таблица № 27

Описание оцениваемого объекта (станция технического обслуживания со встроенным паркингом) и выбранного объекта-аналога

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Объект недвижимости	Здание аналога
1	Код объекта-аналога		О3.09.000.0019
2	Назначение здания	Станция технического обслуживания со встроенным паркингом	Автосалон
	Район расположения	г. Санкт-Петербург	Московская область
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры аналога:		
3.1.	Строительный объем здания, куб.м	15 644 (23 466 по проекту)	от 7 425 до 10 125
3.2.	Общая площадь по наружному обмеру, м ²	1475,5	Нет данных
3.3.	Общая площадь здания, кв.м	3217 (4825 по проекту)	от 1 650 до 2 250
3.4.	Высота этажа средняя, м	Нет данных	до 4,5
3.5.	Количество этажей основной части	2 (3 по проекту)	от 1 до 2
3.6.	Количество подземных этажей	-	Нет данных
4	Класс качества	Standard	Standard
5	Класс конструктивной системы здания	КС-6	КС-6
6	Наличие и особенности инженерного оборудования:		
	водоснабжение холодное/горячее	нет	да
	канализация	нет	да
	отопление	нет	да
	вентиляция	нет	да
	электроосвещение	нет	да
	слаботочные системы	нет	да
7	Справочный показатель по объектам-аналогам, руб./куб.м		4 879

Источник: данные ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО», Ко-Инвест «Общественные здания 2016»

На основании выявленных отличий между оцениваемым Объектом и объектом-аналогом, были рассчитаны корректировки.

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости

Поправки на отличие в конструктивных элементах

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементах зданий.

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_о) рассчитывается по формуле:

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

$$C_o = C_c \frac{\phi_o}{\phi_c}; \text{ где:}$$

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания или сооружения;

ϕ_o и ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

У объекта недвижимости нет существенных отличий с объектом-аналогом, поэтому данная поправка не применялась.

Поправка на фундамент

Фундаментные поправки определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройства фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Таблица № 28

Расчет справочной стоимости с учетом 1-ой группы поправок

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

Источник: Ко-Инвест «Общественные здания 2016»

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

У оцениваемого Объекта недвижимости отсутствует информация о расчетном давлении на грунт основания, поэтому данная поправка не использовалась.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (ΔC_{oc})

У объекта-аналога и у оцениваемого объекта нет специальных конструкций, поэтому данная поправка равна 0.

Таким образом, общая корректировка по 1-ой группе поправок отсутствует.

Группа поправок (К), выраженная в виде корректирующих коэффициентов

Поправка на объем (V, м³) или площадь (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов следующей таблицы.

Таблица № 29

Расчет корректировки на площадь/объем

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник: Ко-Инвест «Общественные здания 2016»

Объем оцениваемого здания составляет 15644куб.м, а объект-аналог учитывает объем объекта строительства от 7425 до 10125куб.м, таким образом необходимо провести корректировку на объем. Соотношение объемов оцениваемого здания и объекта-аналога составляет 15644/10125 = 1,55, что

соответствует корректирующему коэффициенту 0,87.

Поправка на различие в сейсмичности

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = -\frac{\alpha_j}{\alpha_c}; \text{ где}$$

α_j , α_c - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта (табл. 2.6) сборника «Общественные здания», данная таблица приводится ниже.

Таблица № 30

Коэффициент сейсмичности

Сейсмичность в балах	Коэффициент в сейсмичности
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Источник: Ко-Инвест «Общественные здания 2016»

Зоны сейсмичности определяются по регионам, расположенным в трех основных секторах – в Европейской части, Сибири и на Дальнем Востоке. На Европейской части России выделяют три зоны: Северный Кавказ, Восточно-Европейская равнина и Урал.

Объект недвижимости находится в г.Санкт-Петербург, т.е. на Восточно-Европейской равнине, данная область характеризуется относительно слабой сейсмичностью, коэффициент сейсмичности равен 6 балам. Таким образом, данная поправка составляет 1.

Интегральный территориально-экономический коэффициент

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}; \text{ где:}$$

$K_{рег-эк}$ – регионально-экономический корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений г.Санкт-Петербург к справочной стоимости строительства в Московской области на 01.01.2017г., приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» (справочник «Индексы цен в строительстве» № 98 январь 2017 г. таблица № 2.2.2.)

Таблица № 31

Класс конструктивной системы

Класс конструктивной системы	Значения
КС - 6	1,041

Источник: справочник «Индексы цен в строительстве» № 98 январь 2017 г. таблица № 2.2.2.

$K_{зон-эк}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Коэффициент стоимости строительства рассчитывался на основе прогнозных данных о средних региональных индексах, рассчитанных по отношению к фактическим ценам на 01.01.2016г., опубликованных в сборнике «КО-ИНВЕСТ».

Датой оценки является 27.03.2017г., а регионально-экономический коэффициент, приведенный в

ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве» № 98 январь 2017 г. таблица № 2.2.2, учитывает изменения цен с 01.01.2016г. по 01.01.2017г. Таким образом, необходимо ввести корректировку на изменение цен после издания справочника.

Расчеты производились оценщиками по следующей формуле:

$$K_i = \frac{I_o}{I_i}; \text{ где}$$

K_i – коэффициент перевода затрат в i -том периоде к дате определения стоимости;

I_o – индекс цен на дату определения стоимости;

I_i – индекс цен в i -том периоде (на 01.01.2017 г.).

Таблица № 32

Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Наименование	Индекс	Источник
К на март 2017 г.	8,279	Ко-Инвест № 98 январь 2017, табл. №2.1
К на январь 2017 г.	8,196	Ко-Инвест № 98 январь 2017, табл. №2.1
Коэффициент перехода	1,010	

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Результаты расчета суммарной поправки по 2-ой группе приведены в таблице ниже:

Таблица № 33

Расчет второй группы поправок (К) для оцениваемого здания

Наименование	Источник информации	Обоснование и расчет	Коэффициент
Корректирующий коэффициент на разницу в объеме и площади	Справочник «Общественные здания 2016»	$V_o/V_{спр} = 15644/10125 = 1,55$	0,87
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	Справочник «Общественные здания 2016»	Сейсмичность в баллах 6	1
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли	Справочник «Общественные здания 2016»	Нет различий	1
Регионально-экономические поправки	табл. 2.2.2 справочника «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест вып. № 98 январь 2017г.	Для КС-6 по г. Санкт-Петербург	1,041
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве	Значение определяется как соотношение индексов цен по г. Санкт-Петербург на дату оценки и дату выхода справочника (табл. 2.1 справочника «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест вып. № 98 январь 2017г.)	8,279/8,196	1,010
Итого по второй группе поправок			0,915

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Итоговый расчет затрат на воспроизводство Объекта недвижимости (без учета износа и НДС) представлен в таблице ниже:

Таблица № 34

Расчет затрат на воспроизводство без учета износа

Наименование	Код аналога	Ед. изм.	Сбаз руб./ед.	Группа поправок (SDC), руб.	Группа поправок (К)	Общий объем Объекта недвижимости, куб.м	К предпр	К НДС	Затраты на замещение без учета износа и НДС, руб.
Станция технического обслуживания со встроенным паркингом	03.09.000.0019	куб. м	4 879	0,00	0,915	15 644	1,14	1	79 592 992
Всего									79 592 992

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Определение износа Объекта недвижимости

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

Физический износ – отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым.

Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано.

Существуют следующие методы определения физического износа объекта недвижимости:

- нормативный метод;
- стоимостной метод;
- метод срока жизни;
- модифицированный метод.

В настоящем отчете величина физического износа рассчитывалась исходя из проведенного визуального осмотра объекта, на основании следующей таблицы:

Таблица № 35

Описание состояния объекта недвижимости для ориентировочной оценки физического износа зданий⁶

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-10	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
11-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Строительные работы на рассматриваемом объекте незавершенного строительства были прекращены до 2009 года, по информации полученной от представителей ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО». Достоверная информация о дате начала строительства отсутствует.

⁶ Источник: «Оценка недвижимости» под редакцией профессора Грязновой А.Г., 2003

Согласно паспорту объекта незавершенного строительства, на рассматриваемом объекте имеются следующие конструктивные элементы в фактически завершенном состоянии: фундамент, наружные стены, чердачные и междуэтажные перекрытия, крыша.

Расчет физического износа для оцениваемого здания рассчитывался с учетом результатов осмотра, обнаруженных дефектов и повреждений, а также основываясь на вышеизложенной информации об имеющихся в завершенном состоянии конструктивных элементах оцениваемого объекта незавершенного строительства.

Для не выполненных конструктивных элементов здания физический износ назначался на уровне 100%, а физический износ фактически имеющихся конструктивных элементов определялся оценщиком на основании Таблицы № 35.

Итоговое значение физического износа здания определялось как сумма значений износа по всем конструктивным элементам, определенного в соответствии с долей каждого конструктивного элемента в удельной стоимости всего здания.

Расчет физического износа здания приведен в таблице ниже:

Таблица № 36

Расчет физического износа здания

Наименование конструктивного элемента здания, описание	Справочная стоимость конструктивного элемента, руб./куб.м	Наличие конструктивного элемента	Износ по элементам	Доля в удельной стоимости здания	Физический износ
подземная часть	727,03	в наличии	15%	0,1490	2,24%
каркас	131,45	в наличии	20%	0,0269	0,54%
стены наружные	406,45	в наличии	25%	0,0833	2,08%
стены внутренние и перегородки	114,65	не выполнены	100%	0,0235	2,35%
перекрытия и покрытие	437,97	в наличии	25%	0,0898	2,24%
кровля	341,55	в наличии	35%	0,0700	2,45%
проемы	274,61	не выполнены	100%	0,0563	5,63%
полы	183,45	не выполнены	100%	0,0376	3,76%
внутренняя отделка	176,14	не выполнены	100%	0,0361	3,61%
прочие конструкции	509,99	не выполнены	100%	0,1045	10,45%
отопление, вентиляция и кондиционирование	570,89	не выполнены	100%	0,1170	11,70%
водоснабжение и канализация	224,44	не выполнены	100%	0,0460	4,60%
электроснабжение и освещение	457,19	не выполнены	100%	0,0937	9,37%
слаботочные системы	16,10	не выполнены	100%	0,0033	0,33%
прочие системы и спец.оборудование	307,40	не выполнены	100%	0,0630	6,30%
Итого:	4879			1,00	68%

Источник: расчет Оценщика

Функциональный износ (обесценивание) – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное использование может проявиться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишки производственных мощностей, конструктивной избыточности, избытке переменных производственных затрат и.т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства.

Учитывая то, что у объекта на дату определения стоимости, не выявлено избытков или недостатков качественных характеристик здания, оценщики сделали вывод, соответствует современным стандартам с точки зрения функциональной полезности. Функциональный износ определен оценщиками на уровне 0%.

Экономический износ (внешний) – это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как, общеэкономический и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращения спроса на определенный вид продукции и сокращения предложений, или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического износа в России являются: общее состояние экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнения окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) износа:

- сравнения продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящихся к изменению внешних условий.

Каких либо законодательных ограничений по отношению к оцениваемому объекту недвижимости выявлено не было. В рамках настоящего Отчета величина внешнего износа определена на уровне 0%.

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$I_{\text{НАКОПЛ}} = 1 - (1 - I_{\text{ФИЗ}}) \times (1 - I_{\text{ФУН}}) \times (1 - I_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

$I_{\text{НАКОПЛ}}$ – суммарный накопленный износ;

$I_{\text{ФИЗ}}$ – физический износ;

$I_{\text{ФУН}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{Э}}$ – экономический износ.

Определение затрат на воспроизводство с учетом износа объекта недвижимости представлено в таблице ниже:

Таблица № 37

Расчет затрат на воспроизводство с учетом износа

Наименование	Год постройки	Стоимость воспроизводства без учета износа, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Затраты на воспроизводство с учетом износа и без учета НДС, руб.
Станция технического обслуживания со встроенным паркингом	Нет данных	79 592 992	68%	0%	0%	68%	25 469 758

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, затраты на воспроизводство объекта незавершенного строительства (станция технического обслуживания со встроенным паркингом) с учетом износа, степени готовности, и без учета НДС составляют (округленно): **25 470 000 руб.**

В связи с необходимостью определения рыночной стоимости по каждой позиции объектов оценки отдельно, при расчете рыночной стоимости станции технического обслуживания со встроенным паркингом в рамках затратного подхода Оценщиком не производился расчет рыночной стоимости земельного участка под зданием. Соответственно, полученная стоимость данного объекта оценки не учитывает стоимость земельного участка, на котором он расположен.

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительства – станции технического обслуживания со встроенным паркингом (2-ая очередь строительства), степень готовности объекта незавершенного строительства-50%, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.7, лит.В, составляет на дату определения стоимости с учетом округления и без учета НДС:

25 470 000 рублей

(Двадцать пять миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей.

6.2. *Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом*

Определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок общей площадью 4 652 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А и определение рыночной стоимости права аренды на земельный участок общей площадью 1 283 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит.А.

Земельный участок общей площадью 4 652 кв.м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А.

Оцениваемый земельный участок, согласно Свидетельству о государственной регистрации права: серия 78-АЗ № 524989 от 30.09.2014г., находится в собственности ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО», категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса), общей площадью 4 652 кв.м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А. Кадастровый номер земельного участка 78:13:0007319:29.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права: серия 78-АЗ № 524989 от 30.09.2014г., а также выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-28486364 от 15.11.2016г., существующим ограничением (обременением) является - зона магистральных канализационных сооружений, площадью 119 кв.м.

Таким образом, при расчёте рыночной стоимости права собственности на земельный участок общей площадью 4 652 кв.м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А., кадастровый номер: 78:13:0007319:29, часть земельного участка с наложенными ограничениями (обременениями), площадью 119 кв.м. не будет учтена в общей площади земельного участка.

Земельный участок общей площадью 1 283 кв.м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит.А

Земельный участок, согласно Договору № 21-ЗД03030 от 26.01.2007г. находится в долгосрочной аренде, сроком на 49 лет, у ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО», категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса), общей площадью 1 283 кв.м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит.А. Кадастровый номер земельного участка 78:13:0007319:45.

В процессе сбора исходной информации не удалось найти цены реальных сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми земельными участками. Поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемых земельных участков опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (Любые, с учётом корректировки).
2. Функциональное назначение (Любое, с учётом корректировки).
3. Площадь участка (Любая, с учётом корректировки)
4. Местоположение (г. Санкт-Петербург).
5. Наличие/отсутствие коммуникаций (Любое, с учётом корректировки).

Вся дополнительная информация по объектам-аналогам была получена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников.

Характеристика объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков представлена в таблице ниже:

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Таблица № 38

Характеристика Объектов-аналогов

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/suburban/154580612/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/142368734/	https://spb.cian.ru/sale/suburban/155103670/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_795388919
Контактная информация	тел. +7 906 274-89-98	тел. +7 812 993-94-77	тел. +7 812 600 46 46	тел.+7 (921) 323 77 71
Местоположение	г.Санкт-Петербург, район Московский, Витебский просп.	г.Санкт-Петербург, район Московский, Пулковское ш.	г.Санкт-Петербург, район Московский, Московское ш.	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, проспект Косыгина
Категория земель	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Под строительство автокомплекса (СТО, автосалон)	Под строительство автосалона, СТО	Для размещения складских и промышленных объектов	Под строительство СТО, автосалона
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Кадастровый номер	78:42:1510805	78:14:0007722	78:42:1511501	78:11:0006147
Описание	1 линия Витебского проспекта по правой стороне из Пушкина в СПб , слева по ходу движения к купчино примыкает к заправке газпром . Участок под коммерческую застройку : СТО , автомойку , торгово-выставочную площадку , магазин и др. Получено разрешение от КГА на возможность строительства автокомплекса . Возможен свой въезд или въезд с заправки газпром , электричество от 40 квт. и более. Рядом 2 жд. станции , до ж\д. ст Паровозный музей 100 метров. Огромный поток машин. До м. Купчино 2 мин. на авто. Продажа от собственника. Возможен торг с реальным покупателем . Собственность более 3-х лет.	Возм.назначение (Офис, Производство, Склад, Общепит, Магазин, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Автобизнес (СТО, автосалон), Гостиничный бизнес, под Деловую застройку), Юр.статус владельца - Собственность, 993-94-77. Зем.участок - квадратной формы, расположен на Пулковском шоссе на въезде в СПб, рядом с развязкой на г.Пушкин (туннель) и подъемом на Пулковские высоты. 1 линия дороги - возможность создания собственного въезда с Пулковского шоссе. Категория - земли поселений. Зона по Ген. плану СПб - общественно-деловая, по ПЗЗ - ТД1-2. Высотный регламент - 24 метра. На участке есть - газ. Остальные подключения к центральным сетям монополистов - возможны. Возможна продажа 1 Га.	Возм.назначение (Производство, Склад, Общепит, Магазин, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк, Автобизнес, под Деловую застройку); Коммуникации-(Есть-электроснаб), Продаётся участок 5Га в Шушарах, 1я линия Московского шоссе, земли поселений, зона "О-2", инженерно обеспечен, разрешенное использование - для размещения складских и промышленных объектов.	Продажа участка 6 соток в собственность с выгодным расположением под авто бизнес: - автосервис, сто - автомойка, автомойка самообслуживания - шиномонтаж, ремонт колес - авто магазин, магазин запасных частей Участок виден с дороги и ежедневно мимо проезжают тысячи автомобилей. Подъезд к участку организован с обеих сторон движения, т.е. весь трафик ваш. Место расположение участка: выезд - въезд в город, где проспект Косыгина переходит в Колтушское шоссе, в 20 метрах от поста ГАИ Так же расположение можно понять по фото. Возможно подключение всех коммуникаций. Разрешенное использование по документам: под автобизнес (автосервис, автомойка, шиномонтаж)

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Наличие коммуникаций	По границе участка	Газ на участке. Остальные по границе участка	По границе участка	По границе участка
Цена, руб. без НДС	15 500 000	90 000 000	135 000 000	7 990 000
Площадь, кв.м.	3 000	20 000	50 000	600
Стоимость 1 кв.м., руб. без НДС	5 167	4 500	2 700	13 317

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объектов оценки с объектами-аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 39

Сравнительная характеристика Объектов оценки и Объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Введение корректировки
Условия сделки		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А; г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит.А	г. Санкт-Петербург, район Московский, Витебский просп.	г. Санкт-Петербург, район Московский, Пулковское ш.	г. Санкт-Петербург, район Московский, Московское ш.	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, проспект Косыгина	Корректировка на Местоположение
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Корректировка на категорию земель
Разрешенное использование (назначение)	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	Под строительство автокомплекса (СТО, автосалон)	Под строительство автосалона, СТО	Для размещения складских и промышленных объектов	Под строительство СТО, автосалона	Корректировка на разрешенное использование (назначение)
Вид права	Собственность; Право долгосрочной аренды	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Сопоставимое (для участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А); Корректировка на объём передаваемых прав (для участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит.А)
Наличие коммуникаций	По границе участка	По границе участка	Газ на участке. Остальные по границе участка	По границе участка	По границе участка	Корректировка на наличие коммуникаций
Площадь, кв.м.	4 652; 1 283	3 000	20 000	50 000	600	Корректировка на площадь (масштаб)
Валюта расчётов	Рубль	Рубль	Рубль	Рубль	Рубль	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на площадь земельного участка;
- на местоположение;
- на вид имущественных прав;
- на категорию земель;
- на вид разрешенного использования;
- на наличие/отсутствие коммуникаций.

Корректировка на «цену предложения» (на уторгование)

Согласно обзору рынка земли в г. Санкт-Петербурге, разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки высок. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 40%, для участков общественно-делового назначения — до 20-25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, превышающим 40%.

В расчётах принято значение скидки на уторгование в размере среднего значения скидки на уторгование для участков общественно-делового назначения (20-25%).

Таким образом, величина корректировки на «цену предложения» (на уторгование) составит 22,5%.

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на площадь земельного участка

Корректировка на общую площадь вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для земельного участка, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на площадь земельного участка проводилась на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.177, табл.58): корректировки на площадь для земельных участков под объекты придорожного сервиса (как наиболее близкого и подходящего для объектов оценки назначения) представленных в следующей таблице:

Таблица № 40

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.177, табл.58)

Площади объектов недвижимости и объектов-аналогов №№ 1, 4 входят в один диапазон площадей (менее 1га) и таким образом, необходимости в проведении корректировки на площадь для данных объектов - аналогов нет, площадь объекта-аналога № 2 входит в интервал (от 1 до 2,5 га) – корректировка составит 1,06; объекта-аналога № 3 входит в интервал (от 2,5 до 5 га) корректировка составит 1,15.

Корректировка на вид имущественных прав (для участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит.А.)

Оцениваемый земельный участок находится в долгосрочной аренде. Все объекты-аналоги находятся в собственности. Таким образом, требуется введение корректировки на вид имущественного права на землю.

Данная корректировка проводится на основании данных, данных Справочника оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.144, табл.41):

Таблица № 41

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,86	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.144, табл.41)

Таким образом, корректировка на передаваемые права для всех объектов - аналогов составит 0,86 (использовалась корректировка на передаваемые права для земельных участков под объекты придорожного сервиса, как наиболее близкого и подходящего для объектов оценки назначения).

Корректировка на категорию земель

Объекты оценки, также как и Объекты-аналоги №№ 2-4 относятся к категории земель населенных пунктов. Объект-аналог № 1 относится к категории земель промышленности, с разрешенным использованием «Под строительство автокомплекса (СТО, автосалон)». Разрешенное использование земельного участка является определяющим фактором для дальнейшего использования земельного участка.

Поскольку Объекты оценки имеют разрешенное использование «для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)» - схожее с разрешенным использованием объекта-аналога № 1, то корректировка на категорию земель для объекта-аналога № 1 не проводилась.

Корректировка на вид разрешенного использования (назначение)

Оцениваемые земельные участки имеют вид разрешенного использования: для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса). Объекты-аналоги №№ 1-4 имеют назначение соответственно: Аналог № 1 - Под строительство автокомплекса (СТО, автосалон); Аналог № 2 - Под строительство автосалона, СТО; Аналог № 3 - Для размещения складских и промышленных объектов; Аналог № 4 - Под строительство СТО, автосалона.

В связи с этим, необходима корректировка на вид разрешенного использования для всех объектов-аналогов.

Корректировка проводилась на основании соотношений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в рамках кадастрового квартала расположения объекта недвижимости (78:13:0007319), но с разным видом разрешенного использования, в соответствии с данными Приложения №3 (Таблица 1) к Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.10.2013 №365 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге».

Расчет корректировки на вид разрешенного использования представлен в таблице ниже:

Таблица № 42

Расчет корректировки на разрешенное использование (назначение)

Элементы сравнения	Кадастровый квартал	Вид разрешенного использования	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	Корректировка на разрешенное использование (назначение)
Объект оценки	78:13:0007319	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	10 144,12	
Аналог 1		Под строительство автокомплекса (СТО, автосалон)	10 144,12	1,00
Аналог 2		Под строительство автокомплекса (СТО, автосалон)	10 144,12	1,00

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналог 3		Для размещения складских и промышленных объектов	5 111,44	1,98
Аналог 4		Под строительство СТО, автосалона	10 144,12	1,00

Источник: Приложение №3 (Таблица 1) к Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.10.2013 №365 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге»; расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Корректировка на местоположение

Объекты недвижимости, так же как и все объекты-аналоги, находится в границах г. Санкт-Петербурга, обладают схожей транспортной доступностью и инфраструктурой. Однако находясь в различных районах города, соответственно уровень цен для данных районов может различаться. Соответственно необходимо ввести корректировку на местоположение.

Корректировка на местоположение проводилась также на основании данных Приложения №3 (Таблица 1) к Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.10.2013 №365 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге», с учетом удельной кадастровой стоимости земель с видом разрешенного использования: для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса), по кадастровым кварталам, в которых располагаются объект недвижимости и объекты-аналоги.

Корректировка на местоположение определялась как отношение удельного показателя кадастровой стоимости земель по кадастровому кварталу местоположения оцениваемого объекта к удельным показателям кадастровой стоимости земель по кадастровым кварталам расположения объектов-аналогов, в разрезе вида разрешенного использования для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса).

Расчет корректировки на местоположения приведен ниже:

Таблица № 43

Расчета корректировки на местоположение для выбранных объектов-аналогов

Элементы сравнения	Кадастровый квартал	Вид разрешенного использования	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	Корректировка на местоположение
Объект оценки	78:13:0007319	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	10 144,12	
Аналог 1	78:42:1510805		3 761,99	2,70
Аналог 2	78:14:0007722		3 498,08	2,90
Аналог 3	78:42:1511501		4 104,50	2,47
Аналог 4	78:11:0006147		9 360,94	1,08

Источник: Приложение №3 (Таблица 1) к Приказу Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.10.2013 №365 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге»; расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

Поскольку внутренние коммуникации оцениваются в рамках оценки зданий и сооружений, рассматриваемые земельные участки оцениваются с коммуникациями по границе.

У Объектов-аналогов №№ 1,3,4 коммуникации не заведены и располагаются по границе земельного участка, так же как и у объектов оценки. Выбранный объект-аналог № 2 обладает заведенными на участок коммуникациями - газоснабжение.

Таким образом, необходимо провести корректировку на отсутствие коммуникаций для объекта-аналога № 2.

Данная корректировка проводится на основании данных, данных Справочника оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.218, табл.62):

Таблица № 44

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 3. «Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр.218, табл.62)

Корректировка на отсутствие газоснабжения для объекта-аналога № 2 будет обратной величиной коэффициента на наличие коммуникаций (газоснабжение) - 1,16. (использовалась корректировка на передаваемые права для земельных участков под объекты придорожного сервиса, как наиболее близкого и подходящего для объектов оценки назначения).

Таким образом, корректировка на отсутствие газоснабжения для объекта-аналога № 2 составит 0,86 (1/1,16).

Итоговый расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок общей площадью 4 652 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А и определение рыночной стоимости права аренды на земельный участок общей площадью 1 283 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит.А приведены в таблицах ниже:

Таблица № 45

Расчёт рыночной стоимости права собственности на земельный участок общей площадью 4 652 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость 1 кв.м., руб. без НДС	5 167	4 500	2 700	13 317
Корректировка на уторгование, %	-22,5%	-22,5%	-22,5%	-22,5%
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	4 004	3 488	2 093	10 320
Площадь, кв.м.	3 000	20 000	50 000	600
Корректировка на площадь, коэфф-нт	1,00	1,06	1,15	1,00
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	4 004	3 697	2 406	10 320
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права, коэфф-нт	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	4 004	3 697	2 406	10 320
Местоположение	г. Санкт-Петербург, район Московский, Витебский просп.	г. Санкт-Петербург, район Московский, Пулковское ш.	г. Санкт-Петербург, район Московский, Московское ш.	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, проспект Косыгина
Корректировка на местоположение, коэфф-нт	2,70	2,90	2,47	1,08
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	10 797	10 720	5 947	11 184
Разрешенное использование (назначение)	Под строительство автокомплекса (СТО, автосалон)	Под строительство автосалона, СТО	Для размещения складских и промышленных объектов	Под строительство СТО, автосалона
Корректировка на назначение, коэфф-нт	1,00	1,00	1,98	1,00
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	10 797	10 720	11 803	11 184
Наличие коммуникаций	По границе участка	Газ на участке. Остальные по границе участка	По границе участка	По границе участка
Корректировка на наличие коммуникаций, коэфф-нт	1,00	0,86	1,00	1,00
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	10 797	9 242	11 803	11 184
Среднее значение стоимости 1	10 756			

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
кв.м., руб. без НДС.				
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 652			
Площадь земельного участка с обременениями (Зона магистральных канализационных сооружений), кв.м.	119			
Площадь земельного участка без обременений, кв.м.	4 533			
Рыночная стоимость земельного участка, руб. без НДС	48 756 948			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость права собственности на земельный участок, площадью 4 652 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.7, лит.А, составляет на дату оценки за 1 кв.м без НДС⁷:

10 756 рублей

(Десять тысяч семьсот пятьдесят шесть) рублей.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, площадью 4 652 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.7, лит.А, составляет на дату оценки без НДС⁸ (округленно):

48 757 000 рублей

(Сорок восемь миллионов семьсот пятьдесят семь тысяч) рублей.

Таблица № 46

Расчёт рыночной стоимости права долгосрочной аренды на земельный участок общей площадью 1 283 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит.А

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Стоимость 1 кв.м., руб. без НДС	5 167	4 500	2 700	13 317
Корректировка на уторгование, %	-22,5%	-22,5%	-22,5%	-22,5%
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	4 004	3 488	2 093	10 320
Площадь, кв.м.	3 000	20 000	50 000	600
Корректировка на площадь, коэфф-нт	1,00	1,06	1,15	1,00
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	4 004	3 697	2 406	10 320
Местоположение	г. Санкт-Петербург, район Московский, Витебский просп.	г. Санкт-Петербург, район Московский, Пулковское ш.	г. Санкт-Петербург, район Московский, Московское ш.	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, проспект Косыгина
Корректировка на местоположение, коэфф-нт	2,70	2,90	2,47	1,08
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	10 797	10 720	5 947	11 184
Разрешенное использование (назначение)	Под строительство автокомплекса (СТО, автосалон)	Под строительство автосалона, СТО	Для размещения складских и промышленных объектов	Под строительство СТО, автосалона
Корректировка на назначение, коэфф-нт	1,00	1,00	1,98	1,00
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	10 797	10 720	11 803	11 184
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на передаваемые права, коэфф-нт	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	9 286	9 219	10 150	9 618
Наличие коммуникаций	По границе	Газ на участке.	По границе	По границе участка

⁷Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

⁸Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	участка	Остальные по границе участка	участка	
Корректировка на наличие коммуникаций, коэфф-нт	1,00	0,86	1,00	1,00
Скорректированная сумма, руб./кв.м.	9 286	7 948	10 150	9 618
Среднее значение стоимости права аренды 1 кв.м., руб. с НДС.	9 250			
Среднее значение стоимости права аренды 1 кв.м., руб. без НДС.	7 839			
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 283			
Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб. с НДС	10 057 437			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок, площадью 1 283 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.5, лит.А, составляет на дату оценки за 1 кв.м без НДС:

7 839 рублей

(Семь тысяч восемьсот тридцать девять) рублей.

Рыночная стоимость права долгосрочной аренды на земельный участок, площадью 1 283 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.5, лит.А, составляет на дату оценки без НДС (округленно):

10 057 000 рублей

(Десять миллионов пятьдесят семь тысяч) рублей.

Определение рыночной стоимости зданий и строений в рамках сравнительного подхода

В составе объектов недвижимости - зданий и строений, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», оценщиком были выделены объекты административно-офисного назначения (нежилое здание общей площадью 554,4 кв.м), торгового назначения (Автосалон общей площадью 737,2 кв.м) и производственно-складского назначения (ангар дооборудования (АДО) общей площадью 91 кв.м, ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)).

Соответственно, оценка рыночной стоимости зданий и строений, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», осуществлялась исходя из их функционального назначения.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода осуществлялся методом сравнения продаж.

Настоящий расчет рыночной стоимости Объектов недвижимости опирается на цены предложений. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости оценщиком проведен анализ цен предложений на продажу объектов офисного, торгового и производственно-складского назначения. В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты-аналоги в соответствии с функциональным назначением оцениваемых объектов, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемых объектов недвижимости и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости офисного назначения (нежилое здание общей площадью 554,4 кв.м)

Характеристика объектов-аналогов офисного назначения представлена в таблице ниже:

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
 Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Таблица № 47

Характеристика Объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул.Камчатская, д.5, лит. А	Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Тамбовская ул., 93	Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Лиговский просп., 259Б	Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака, 12-14	Санкт-Петербург, район Московский, Цветочная ул., 6
Общая площадь, кв.м	554,4	475	152	186	555
Этаж расположения	1-й, 2-й этаж, цоколь	2-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	4-й этаж
Описание		К продаже предлагается второй этаж общей площадью - 474.7 м2. Состав помещений 2-ого этажа: два офисных блока (две отдельные Н-ки), помещение 7-Н -240,2 м2, помещение 6-Н -141.1 м2, МОП - 93,66 м2. Этаж: 2/5Общая площадь: 474.69 м2 Текущее состояние: отличное, все помещения с качественной отделкой. Вентиляция и кондиционирование: все офисные помещения оснащены системой приточно-вытяжной вентиляции и системой кондиционирования. МОП: два санузла на блок, четыре санузла на этаж. Коммуникации: все. Отличная транспортная доступность. Парковка: возможность парковки автомобилей как во дворе, так и вдоль Тамбовской улицы.	Продается отличное офисное помещение ,с надежным арендатором , в 5 мин. ходьбы от метро Обводный канал. Продаваемый объект площадью 152м2 находится в отдельно стоящем здании общей площадью 306 м2. Есть своя территория (двор) в красных линиях здания. Территория ограждена забором. Охраняемая территория с видео наблюдением. Заезд на территорию объекта осуществляется с Лиговского проспекта и Расстанной улицы	Продается коммерческое помещение площадью 186,4 м. Находится в Московском районе СПб. Расположено на 1 этаже четырех этажного нежилого здания. Дом Сталинский, стиль: Сталинский неоклассицизм, год постройки 1937. Выполнен ремонт здания снаружи и внутри. 17 помещений. Высота потолков 2,76 м. 2 отдельных входа. 2 сан. Узла. Планировка смешанная. Внутри выполнен стандартный офисный ремонт. До м. Московские ворота пешком 10 минут (650 м). Хороший трафик вокруг.	Московский район, ул. Цветочная, м Московские ворота. Помещение расположено на 4-м этаже 4-х этажного здания, имеется выход н крышу и возможность надстройки мансардного этажа. Площадь 505,6 м2 +50 м2 вспомогательное. Окна на улицу и во двор, двусторонний офис, два отдельных входа.Сделан ремонт. Есть договоры по электроснабжению, водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению. Охранная сигнализация. 800 метров от метро Московские ворота, 10мин. пешком. Стоимость объекта: 29 500 000 рублей
Состояние	Требуется проведение ремонта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Цена предложения, руб., с НДС		30 875 000	11 350 000	15 200 000	29 500 000
Стоимость 1 кв.м., руб., с учетом НДС		65 000	74 671	81 720	53 153
Источник информации		https://spb.cian.ru/sale/commercial/152781479/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/155599605/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/155756825/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/14671464/
Контактные данные		Тел.: +7 911 028-48-38	Тел.: +7 931 233-91-02	Тел.: +7 904 515-98-94	Тел.: +7 963 241-89-56

Источник: составлено ООО«Экономико-правовая Экспертиза»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта недвижимости с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 48

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект недвижимости	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит. А	Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Тамбовская ул., 93	Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Лиговский просп., 259Б	Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака, 12-14	Санкт-Петербург, район Московский, Цветочная ул., 6	Корректировка на местоположение
Общая площадь, кв.м	554,4	475	152	186	555	Корректировка на площадь
Этаж расположения	1-й, 2-й этаж, цоколь	2-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	4-й этаж	Корректировка на этаж расположения
Состояние	Требуется проведение ремонта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Корректировка на физическое состояние

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сходных по характеристикам с Объектами оценки применялись следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;
- на этаж расположения;
- на физическое состояние.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-18, 2016 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2, скидка на торг в г. Санкт-Петербурге составляет при продаже для объектов недвижимости офисного назначения от 13 до 20%.

Таблица № 49

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)

Учитывая сложную экономическую ситуацию в стране и негативные тенденции на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в целом, а также принимая во внимание что

определение рыночной стоимости объектов оценки проводится для целей продажи в рамках конкурсного производства в отношении ООО «Камчатская-Авто», Оценщиком принято к расчетам максимальное значение скидки на торг при продаже офисной недвижимости в г. Санкт-Петербурге, и в итоге корректировка на уторгование составляет 20 %.

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

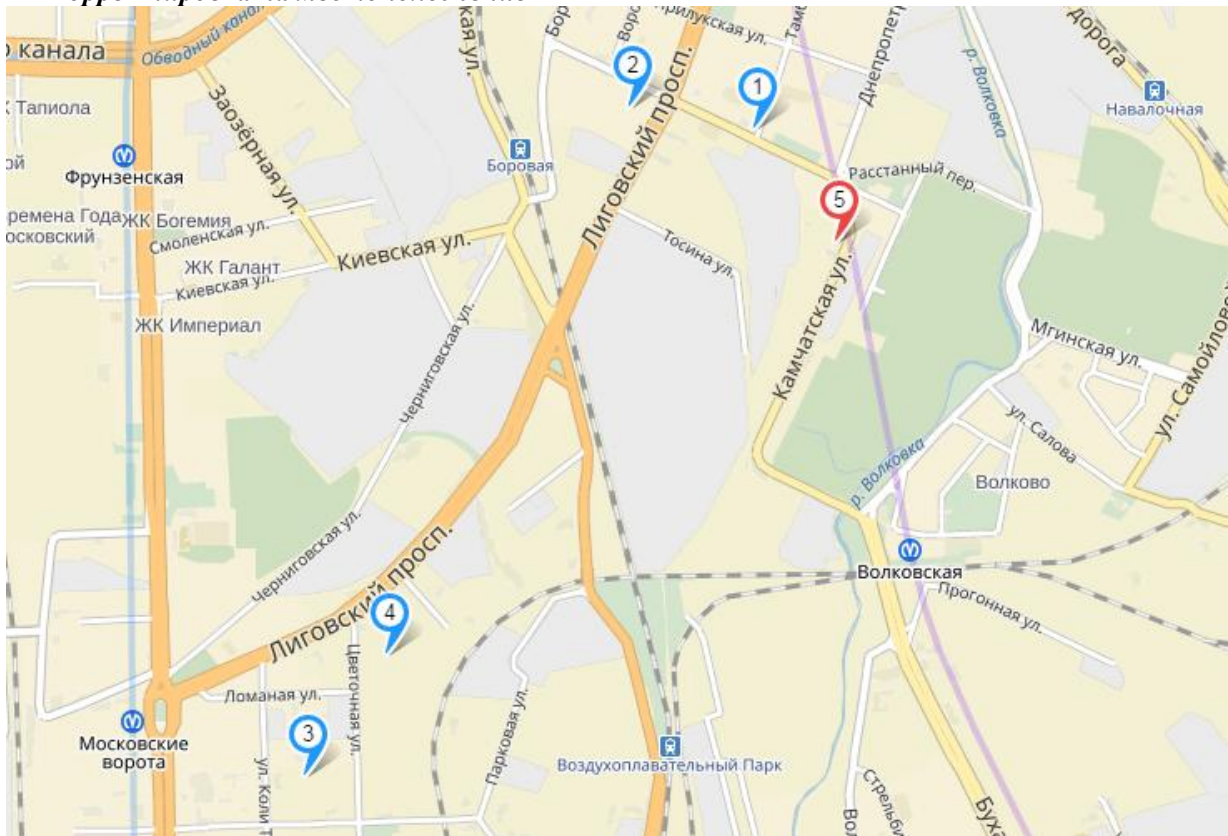


Рисунок № 19. Местоположение Объекта оценки (красная метка №5) и объектов-аналогов (№№1-4)

Объект оценки расположен во Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга, подобранные объекты-аналоги расположены в Московском и Фрунзенском районах г. Санкт-Петербурга.

Все объекты-аналоги расположены вблизи местоположения оцениваемого объекта, имеют схожую инфраструктуру и транспортную доступность, находятся вблизи основных транспортно-пересадочных узлов. Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги находятся на сопоставимом удалении от метро (от 5 до 15 мин. пешком).

Таким образом, местоположение объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимым и не требует проведения корректировки.

Корректировка на этаж расположения

Корректирующий коэффициент на этаж расположения используется при оценке встроенных помещений для корректировки цен (арендных ставок) аналогов, если они находятся на других этажах внутри здания, чем объект оценки.

Для расчета указанной корректировки Оценщиком были применены данные опубликованные в «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.48, стр. 162).

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для офисно-торговых объектов представлены в следующей таблице:

Таблица № 50

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

Помещения Объекта оценки расположены на 1-м, 2-м этаже и в цоколе здания, выбранные объекты-аналоги № 2 и 3 расположены на 1-х этажах зданий, объекты-аналоги № 1 и 4 расположены на 2-м и 4-м этажах соответственно. В итоге, необходимо ввести корректирующий коэффициент на этаж расположения для всех объектов-аналогов при сравнении с площадями объекта оценки.

Величина корректирующих коэффициентов для всех объектов-аналогов будет определена как отношение удельной корректировки для помещений объекта оценки к удельной корректировке для помещений объектов-аналогов в сравнении с помещениями на 1-х этажах зданий.

Удельная корректировка для помещений объекта оценки в сравнении с помещениями на 1-х этажах зданий была рассчитана исходя из доли площади помещений на каждом этаже в общей площади здания. В соответствии с предоставленными Заказчиком документами, площадь помещений оцениваемого объекта на цокольном этаже составляет 33% от общей площади здания, на 1-м этаже – 33%, на 2-м этаже – 34%. Соответственно удельное значение корректировки по помещениям объекта оценки составит: $0,33 \cdot 0,82 + 0,33 \cdot 1,0 + 0,34 \cdot 0,87 = 0,90$.

Таким образом, в соответствии с представленными данными, величина корректировки на этаж расположения для выбранных объектов-аналогов № 1 и 4, при приведении в соответствие с объектом оценки, составит: $0,90 / 0,87 = 1,03$. А для объектов-аналогов № 2 и 3 величина данной корректировки составит: $0,90 / 1,0 = 0,90$.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 554,4 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 475, 152, 186 и 555 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.38, стр. 133):

Таблица № 51

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

Корректирующие коэффициенты на площадь для всех объектов-аналогов, при сравнении с объектом оценки площадью 554,4 кв.м, вводятся в соответствии с представленными выше данными.

Корректировка на физическое состояние

Оцениваемый объект недвижимости требует проведения ремонта.

В соответствии со сведениями, указанными в предложениях и полученными в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов, все выбранные объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии и готовы к эксплуатации. Соответственно, необходимо осуществить корректировку на физическое состояние для всех объектов-аналогов.

Данная корректировка проводилась Оценщиком на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.56, стр. 183):

Таблица № 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент для объектов требующих проведения ремонта по сравнению с объектами в среднем (рабочем) состоянии составляет: 0,86. Данная корректировка будет применена для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на земельный участок

В качестве объектов-аналогов для объекта оценки были выбраны встроенные помещения внутри зданий, соответственно подразумевается, что в стоимость данных помещений включена стоимость доли земельного участка под площадью застройки отдельно стоящего здания, соответствующей доле помещений в общей площади данного здания. Таким образом, полученная стоимость объекта оценки также будет включать в себя стоимость земельного участка в пределах площади застройки.

Поскольку в рамках текущей оценки требуется определение рыночной стоимости по каждой позиции объектов оценки отдельно, необходимо из рассчитанной стоимости оцениваемого объекта убрать стоимость земельного участка.

Площадь застройки нежилого здания общей площадью 554,4 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.5, лит.А, составляет 259 кв.м. Стоимость земельного участка (права аренды), на котором расположено нежилое здание, была рассчитана ранее в данном отчете и составляет 9250 руб. за 1 кв.м с учетом НДС.

Таким образом, стоимость земельного участка в пределах площади застройки будет вычтена из общей рассчитанной стоимости оцениваемого объекта.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица № 53

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Тамбовская ул., 93	Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Лиговский просп., 259Б	Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака, 12-14	Санкт-Петербург, район Московский, Цветочная ул., 6
Цена предложения за объект (с НДС), руб.	30 875 000	11 350 000	15 200 000	29 500 000
Цена предложения, рублей за 1 кв. м (с учетом НДС)	65 000	74 671	81 720	53 153
Снижение ставки в процессе торгов, %	-20%	-20%	-20%	-20%

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Скорректированная цена, рублей/кв.м	52 000	59 737	65 376	42 523
Площадь, кв.м	475	152	186	555
Корректировка на площадь, коэффициент	0,94	0,86	0,86	1,0
Скорректированная цена, рублей/кв.м	48 880	51 374	56 224	42 523
Этаж расположения	2-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	4-й этаж
Корректировка на этаж расположения, коэффициент	1,03	0,9	0,9	1,03
Скорректированная цена, рублей/кв.м	50 378	46 065	50 414	43 826
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на физическое состояние, коэффициент	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена, рублей/кв.м	43 325	39 616	43 356	37 690
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, рублей за 1 кв.м	40 997			
Площадь объекта оценки, кв.м	554,4			
Стоимость всего Объекта оценки с учетом земельного участка, рублей (с учетом НДС)	22 728 660			
Стоимость права аренды 1 кв.м земельного участка, руб. с НДС	9 250			
Площадь застройки, кв.м	259			
Стоимость права аренды земельного участка в пределах площади застройки здания, руб. с НДС.	2 395 750			
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей (с учетом НДС)	20 332 910			
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей (без учета НДС)	17 231 280			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 554,4 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.5, лит.А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

17 231 000 рублей

(Семнадцать миллионов двести тридцать одна тысяча) рублей.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости торгового назначения (автосалон общей площадью 737,2кв.м)

Характеристика объектов-аналогов торгового назначения представлена в таблице ниже:

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
 Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Таблица № 54

Характеристика Объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул.Камчатская, д.7, лит. А	Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака, 18/26	Санкт-Петербург, район Московский, Московский просп., 111	Санкт-Петербург, район Центральны, Константина Заслонова ул., 26	Санкт-Петербург, Район Московский, ул Заозерная, 14
Общая площадь, кв.м	737,2	190	1 584	825	479
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Описание		<p>Продажа с арендаторами - помещение 190 кв.м. Большая проходимость. Разделено на 2 помещения. Шаговая доступность от метро. Выполнен собственником евроремонт. Эл-во 15 квт. Продажа с арендаторами.</p>	<p>Помещение расположено в Московском районе, на главной транспортной магистрали города, Московском проспекте. Рядом проходит еще одна транспортная артерия Петербурга - Лиговский проспект. В непосредственной близости находится станция метрополитена Московские ворота. Центральный вход коммерческого помещения, организован с Московского проспекта, оформлен светодиодной рекламой, активно привлекающей внимание прохожих.</p>	<p>На перекрестке улиц Боровая и Константина Заслонова, продается видовое, коммерческое помещений густонаселенном жилом квартале, пешая доступность к трем станциям метро(Лиговский пр., Обводный канал, Звенигородская). Помещение имеет большие витринные окна, хорошая планировка, большой торговый зал, высота потолков 3.26м. первый этаж, электрическая мощность 15кВт, 4 входа, погрузочно-разгрузочная зона, в собственности юридического лица. Отличное вложение инвестиций!</p>	<p>Встроенное помещение 479кв.м. на 1 этаже с сетевым арендатором Пятёрочка. Заехали 2 недели назад. Ранее там сидел сетевой арендатор Виват. Договор аренды на 7 лет. Индексация 5%. Объект расположен в центре спального района, вблизи центрального рынка.</p>
Состояние	Требуется проведение ремонта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Цена предложения, руб., с НДС		22 000 000	140 000 000	80 000 000	45 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб., с учетом НДС		115 789	88 384	96 970	93 946
Источник информации		https://spb.cian.ru/sale/commercial/146324078/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/152679003/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_825_m_817468771	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_pyaterochkoy_479_m_1028020566
Контактные данные		Тел.: +7 921 936-75-73	Тел.: +7 812 243-00-30	Тел.: +7 812 454-44-80	Тел.: +7 919 452-62-23

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта недвижимости с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 55

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект недвижимости	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д. 7, лит. А	Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака, 18/26	Санкт-Петербург, район Московский, Московский просп., 111	Санкт-Петербург, район Центральны, Константина Заслонова ул., 26	Санкт-Петербург, Район Московский, ул Заозерная, 14	Корректировка на местоположение
Общая площадь, кв.м	737,2	190	1 584	825	479	Корректировка на площадь
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	Сопоставимое
Состояние	Требуется проведение ремонта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Корректировка на физическое состояние

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сходных по характеристикам с Объектами оценки применялись следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;
- на физическое состояние.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи коммерческой недвижимости, оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-18, 2016 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2, скидка на торг в г. Санкт-Петербурге составляет при продаже для объектов недвижимости торгового назначения от 12 до 18%.

Таблица № 56

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)

Учитывая сложную экономическую ситуацию в стране и негативные тенденции на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в целом, а также принимая во внимание что определение рыночной стоимости объектов оценки проводится для целей продажи в рамках

конкурсного производства в отношении ООО «Камчатская-Авто», Оценщиком принято к расчетам максимальное значение скидки на торг при продаже торговой недвижимости в г. Санкт-Петербурге, и в итоге корректировка на уторгование составляет 18 %.

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

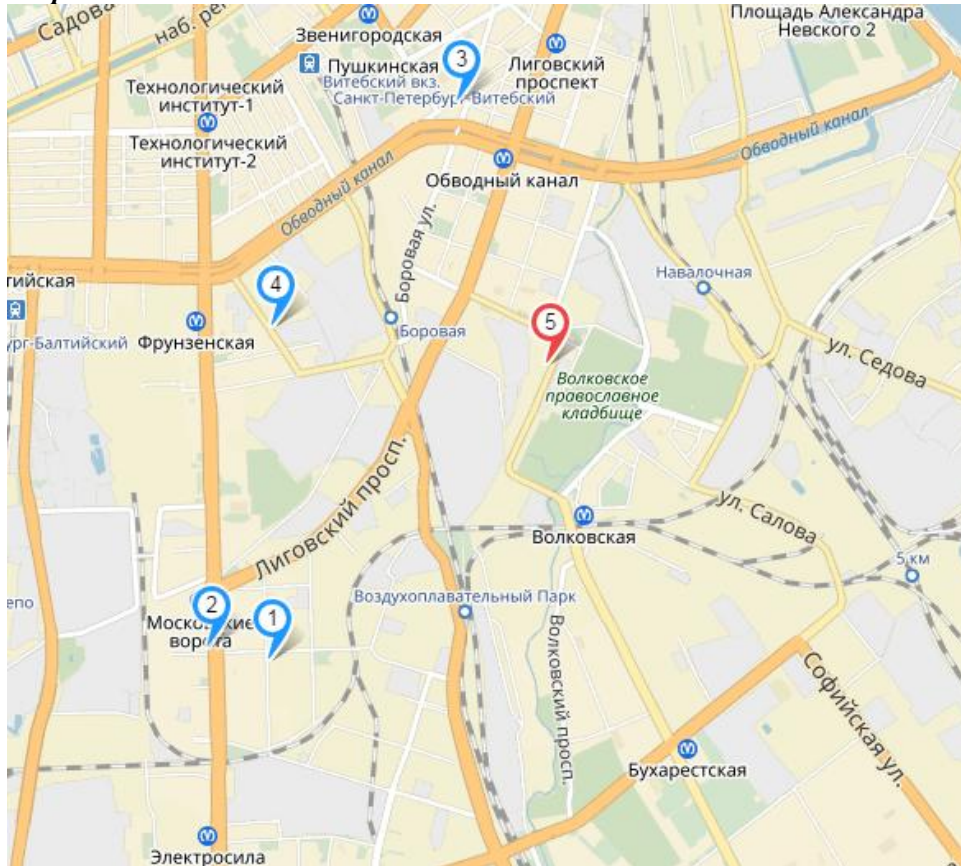


Рисунок № 20. Местоположение Объекта оценки (красная метка №5) и объектов-аналогов (№№1-4)

Объект оценки расположен во Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга, подобранные объекты-аналоги расположены в Московском и центральном районах г. Санкт-Петербурга.

Все объекты-аналоги расположены вблизи местоположения оцениваемого объекта, имеют схожую инфраструктуру и транспортную доступность, находятся вблизи основных транспортно-пересадочных узлов. Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги находятся на сопоставимом удалении от метро (от 5 до 15 мин. пешком).

Таким образом, местоположение объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимым и не требует проведения корректировки.

Корректировка на этаж расположения

Основная часть помещений всех объектов-аналогов, как и объекта оценки, расположены на 1-х этажах зданий, имеют отдельные входы со стороны улицы, что является одним из основных ценообразующих факторов для недвижимости торгового назначения.

Соответственно, для всех объектов-аналогов отсутствует необходимость введения корректировки на этаж расположения.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 737,2 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 190, 1584, 825 и 479 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний

Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.38, стр. 133):

Таблица № 57

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

Корректирующие коэффициенты на площадь для всех объектов-аналогов, при сравнении с объектом оценки площадью 737,2 кв.м, вводятся в соответствии с представленными выше данными.

Корректировка на физическое состояние

Оцениваемый объект недвижимости требует проведения ремонта.

В соответствии со сведениями, указанными в предложениях и полученными в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов, все выбранные объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии и готовы к эксплуатации. Соответственно, необходимо осуществить корректировку на физическое состояние для всех объектов-аналогов.

Данная корректировка проводилась Оценщиком на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.56, стр. 183):

Таблица № 58

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент для объектов требующих проведения ремонта по сравнению с объектами в среднем (рабочем) состоянии составляет: 0,86. Данная корректировка будет применена для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на земельный участок

В качестве объектов-аналогов для объекта оценки были выбраны встроенные помещения внутри зданий, соответственно подразумевается, что в стоимость данных помещений включена стоимость доли земельного участка под площадью застройки отдельно стоящего здания, соответствующей доле помещений в общей площади данного здания. Таким образом, полученная стоимость объекта оценки также будет включать в себя стоимость земельного участка в пределах площади застройки.

Поскольку в рамках текущей оценки требуется определение рыночной стоимости по каждой позиции объектов оценки отдельно, необходимо из рассчитанной стоимости оцениваемого объекта убрать стоимость земельного участка.

Площадь застройки здания автосалона общей площадью 737,2 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.7, лит.А, составляет 692 кв.м. Стоимость земельного участка, на котором расположено здание автосалона, была рассчитана ранее в данном отчете и составляет 10756 руб. за 1 кв.м без учета НДС⁹.

⁹Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

Таким образом, стоимость земельного участка в пределах площади застройки будет вычтена из общей рассчитанной стоимости оцениваемого объекта.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица № 59

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака, 18/26	Санкт-Петербург, район Московский, Московский просп., 111	Санкт-Петербург, район Центральны, Константина Заслонова ул., 26	Санкт-Петербург, Район Московский, ул Заозерная, 14
Цена предложения за объект (с НДС), руб.	22 000 000	140 000 000	80 000 000	45 000 000
Цена предложения, рублей за 1 кв. м (с учетом НДС)	115 789	88 384	96 970	93 946
Снижение ставки в процессе торгов, %	-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, рублей/кв.м	94947	72475	79515	77035
Площадь, кв.м	190	1 584	825	479
Корректировка на площадь, коэффициент	0,86	1,13	1,04	0,94
Скорректированная цена, рублей/кв.м	81655	81896	82696	72413
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на физическое состояние, коэффициент	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена, рублей/кв.м	70 223	70 431	71 118	62 275
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, рублей за 1 кв.м	68 512			
Площадь объекта оценки, кв.м	737,2			
Стоимость всего Объекта оценки с учетом земельного участка, рублей (с учетом НДС)	50 507 023			
Стоимость земельного участка за 1 кв.м, руб. без НДС	10 756			
Площадь застройки, кв.м	692			
Стоимость земельного участка в пределах площади застройки здания, руб. без НДС ¹⁰	7 443 152			
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей (с учетом НДС)	43 063 871			
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей (без учета НДС)	36 494 806			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость автосалона общей площадью 737,2 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.7, лит.А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

36 495 000 рублей

(Тридцать шесть миллионов четыреста девяносто пять тысяч) рублей.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости производственно-складского назначения (АДО и АТОА общей площадью 872,5кв.м)

Характеристика объектов-аналогов производственно-складского назначения представлена в таблице ниже:

¹⁰Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются НДС

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
 Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Таблица № 60

Характеристика Объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул.Камчатская, д.5, лит.В и д.7, лит.Д	Санкт-Петербург, Хрустальная ул.	Санкт-Петербург, наб. Обводного Канала	Санкт-Петербург, ул Профессора Качалова, 15а	Санкт-Петербург, Нефтяная дор, 3
Общая площадь строений, кв.м	872,5	418	18924	560	10 672
Площадь земельного участка, кв.м	934,4	511	20 602	640	12 194
Описание		Возм.назначение (Склад, Офис, Производство); Коммуникации-(Есть- тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), 9302666, теплый ангар с бетонным полом, ЗУ-511м (418м под зданием+93м- откр.площадка)	Здание расположено в Адмиралтейском районе г.Санкт- Петербурга в четырёхстах метрах от м. Балтийская. Назначение: офисно-торгово- складской комплекс. Площадь: 18 924 кв.м., земельный участок: 20 602 кв.м., принадлежит на праве собственности. Все помещения полностью оборудованы инженерными системами и коммуникациями для использования по целевому назначению, погрузочно- разгрузочные доки оборудованы докшеллерами и доквеллерами, оборудованы две холодильные камеры, имеется грузовой лифт, грузовой подъемник.Все помещения оснащены приточно- вытяжной вентиляцией, охранно- пожарной сигнализацией.	Продается утепленный ангар с земельным участком. Общая площадь 640 м2 ОПИСАНИЕ: - общая площадь здания - 560 м2 - общая площадь здания с землей - 640 м2 (земля в собственности); - объект имеет полный комплект технической документации и свидетельства государственной регистрации прав собственности; - объект соответствует общим требованиям Госкомнадзора, а также отраслевых нормативных служб (МЧС РФ, Энергобезопасность, Ростехнадзор, Санэпидконтроль, Госэкология); - Близость ключевых транспортных развязок и инфраструктурных объектов (20 минут до КАД, 25минут до аэропорта Пулково; возможность беспробочного проезда в разные районы города); - Соседство с крупными производственными, складскими комплексами - Развитие инфраструктуры микрорайона	Производственно-складской корпус - 10 672 кв.м. на земельном участке 12 194 кв.м. Функциональная зона – ТПД 1-1 многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки. Комплекс полностью обеспечен всеми инженерными ресурсами в полном объеме - ГВС, ХВС, теплоснабжение, газоснабжение, компрессорная (сжатый воздух), система пожаротушения. Отопление и ГВС - от собственной газовой котельной. Подведённая мощность 200 КВт, с возможностью увеличения Технически здание и инженерные сети находятся в отличном состоянии. Большая территория для парковки и маневров фур. Корпус находится в полной готовности под размещение производственных и складских мощностей

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Состояние	Требуется проведение ремонта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Цена предложения, руб., с НДС		12 000 000	550 000 000	14 750 000	350 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб., с учетом НДС		28 708	29064	26 339	32 796
Источник информации		https://spb.cian.ru/sale/commercial/152572901/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/153833673/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_angar_s_zemley_640_m_899768148	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_10672_m_877136558
Контактные данные		Тел.: +7 812 930-26-66	Тел.: +7 963 241-89-56	Тел.: +7 911 039-94-82	Тел.: +7 950 029-59-47

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта недвижимости с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 61

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект недвижимости	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит. В и д.7, лит. Д	Санкт-Петербург, Хрустальная ул.	Санкт-Петербург, наб. Обводного Канала	Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, 15а	Санкт-Петербург, Нефтяная дор, 3	Корректировка на местоположение
Общая площадь, кв.м	872,5	418	18924	560	10 672	Корректировка на площадь
Площадь земельного участка, кв.м	934,4	511	20 602	640	12 194	Корректировка на площадь земельного участка
Состояние	Требуется проведение ремонта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Корректировка на физическое состояние

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сходных по характеристикам с Объектами оценки применялись следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;
- на физическое состояние;
- на площадь земельного участка.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-18, 2016 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2, скидка на торг в г. Санкт-Петербурге составляет при продаже для объектов недвижимости производственно-складского назначения от 12 до 19%.

Таблица № 62

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)

Учитывая сложную экономическую ситуацию в стране и негативные тенденции на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в целом, а также принимая во внимание что

определение рыночной стоимости объектов оценки проводится для целей продажи в рамках конкурсного производства в отношении ООО «Камчатская-Авто», Оценщиком принято к расчетам максимальное значение скидки на торг при продаже производственно-складской недвижимости в г. Санкт-Петербурге, и в итоге корректировка на уторгование составляет 19 %.

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

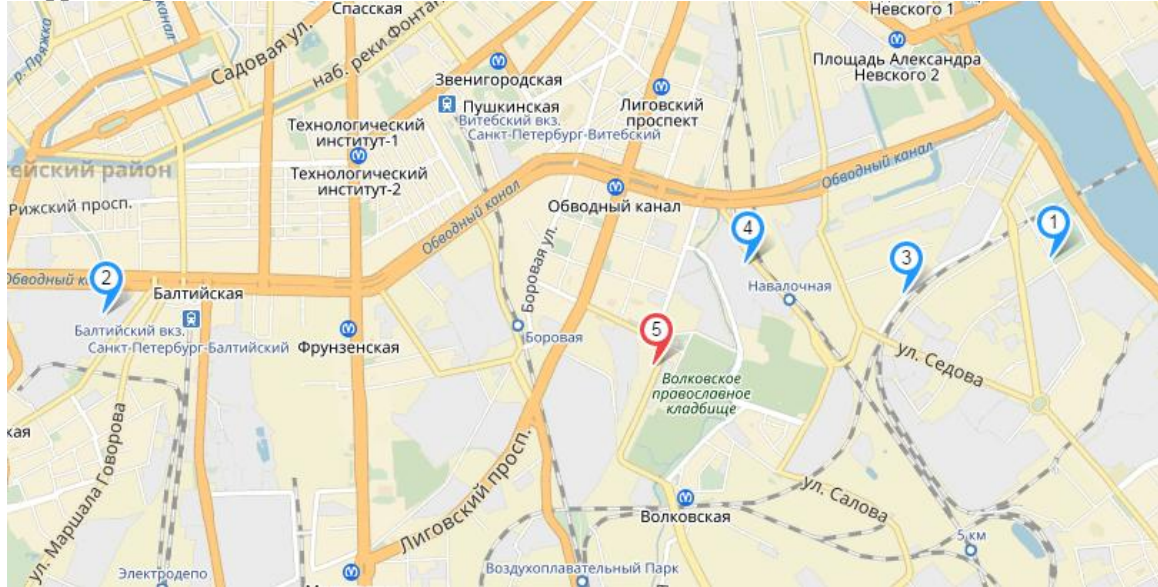


Рисунок № 21. Местоположение Объекта оценки (красная метка №5) и объектов-аналогов (№№1-4)

Объект оценки расположен во Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга, подобранные объекты-аналоги расположены в Адмиралтейском, Фрунзенском и Невском районах г. Санкт-Петербурга.

Транспортная доступность является одним из основных ценообразующих факторов для производственно-складской недвижимости. Все объекты-аналоги расположены вблизи местоположения оцениваемого объекта, имеют схожую инфраструктуру и транспортную доступность, находятся вблизи основных транспортно-пересадочных узлов. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены вблизи основных транспортных магистралей города, имеют хорошие подъездные пути.

Таким образом, местоположение объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимым и не требует проведения корректировки.

Корректировка на площадь

Площадь Объектов оценки составляет 872,5 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 418, 18924, 560 и 10672 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.52, стр. 156):

Таблица № 63

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том I Часть 1» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

Корректирующие коэффициенты на площадь для всех объектов-аналогов, при сравнении с объектом оценки площадью 872,5 кв.м, вводятся в соответствии с представленными выше данными.

Корректировка на физическое состояние

Оцениваемый объект недвижимости требует проведения ремонта.

В соответствии со сведениями, указанными в предложениях и полученными в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов, все выбранные объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии и готовы к эксплуатации. Соответственно, необходимо осуществить корректировку на физическое состояние для всех объектов-аналогов.

Данная корректировка проводилась Оценщиком на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.55, стр. 166):

Таблица № 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том I Часть I» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент для объектов в удовлетворительном (требующем проведения ремонта) состоянии по сравнению с объектами в хорошем (рабочем) состоянии составляет: $1/1,25 = 0,8$. Данная корректировка будет применена для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на земельный участок

В качестве объектов-аналогов для объекта оценки были выбраны отдельно стоящие здания и строения производственно-складского назначения с земельными участками. При этом, у всех объектов-аналогов имеется свободная площадь прилегающих земельных участков.

Для определения площади земельного участка, учитывающегося при расчете в стоимости объекта оценки, Оценщиком было рассчитано среднее значение плотности застройки по всем объектам-аналогам:

Таблица № 65

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь строений, кв.м	418	18924	560	10 672
Площадь земельного участка, кв.м	511	20 602	640	12 194
Коэффициент плотности застройки	0,818	0,919	0,875	0,875
Среднее значение коэффициента застройки	0,87			

Далее была рассчитана площадь земельного участка, включенного в рассчитанную стоимость объекта оценки, посредством полученного среднего значения коэффициента застройки по объектам-аналогам.

Таблица № 66

Наименование показателя	Ангар дооборудования (АДО)	Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)
Общая площадь строений, кв.м	91	781,5
Коэффициент плотности застройки	0,87	
Расчетная площадь земельного участка, кв.м	105	898

Поскольку в рамках текущей оценки требуется определение рыночной стоимости по каждой позиции объектов оценки отдельно, необходимо из рассчитанной стоимости оцениваемых объектов убрать стоимость относящихся к ним земельных участков.

Соответственно, из общей рассчитанной стоимости оцениваемых объектов будет вычтена стоимость относящихся к ним земельных участков.

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица № 67

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Санкт-Петербург, Хрустальная ул.	Санкт-Петербург, наб. Обводного Канала	Санкт-Петербург, ул Профессора Качалова, 15а	Санкт-Петербург, Нефтяная дор, 3
Цена предложения за объект (с НДС), руб.	12 000 000	550 000 000	14 750 000	350 000 000
Цена предложения, рублей за 1 кв. м (с учетом НДС)	28 708	29064	26 339	32 796
Снижение ставки в процессе торгов, %	-19%	-19%	-19%	-19%
Скорректированная цена, рублей/кв.м	23254	23542	21335	26565
Площадь, кв.м	418	18924	560	10 672
Корректировка на площадь, коэффициент	1	1,03	1	1,03
Скорректированная цена, рублей/кв.м	23254	24248	21335	27362
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на физическое состояние, коэффициент	0,8	0,8	0,80	0,8
Скорректированная цена, рублей/кв.м	18603	19398	17068	21889
Средневзвешенная стоимость Объекта оценки, рублей за 1 кв.м	19 240			
Площадь ангара дооборудования (АДО), кв.м	91			
Стоимость ангара дооборудования (АДО) с учетом земельного участка, рублей (с учетом НДС)	1 750 803			
Стоимость земельного участка за 1 кв.м, руб.	9 250			
Площадь земельного участка в общей стоимости, кв.м	105			
Стоимость земельного участка, руб.	971 250			
Рыночная стоимость ангара дооборудования (АДО), рублей (с учетом НДС)	779 553			
Рыночная стоимость ангара дооборудования (АДО), рублей (без учета НДС)	660 638			
Площадь ангара тех.обслуживания автомобилей (АТОА), кв.м	781,5			
Стоимость ангара тех.обслуживания автомобилей (АТОА) с учетом земельного участка, рублей (с учетом НДС)	15 035 744			
Стоимость земельного участка за 1 кв.м, руб.	10 756			
Площадь земельного участка в общей стоимости, кв.м	898			
Стоимость земельного участка, руб.	9 658 888			
Рыночная стоимость ангара тех.обслуживания автомобилей (АТОА), рублей (с учетом НДС)	5 376 856			
Рыночная стоимость ангара тех.обслуживания автомобилей (АТОА), рублей (без учета НДС)	4 556 658			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Таким образом, рыночная стоимость временного сооружения – ангара дооборудования (АДО), общей площадью 91 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.5, лит.В, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

661 000 рублей
(Шестьсот шестьдесят одна тысяча) рублей.

Рыночная стоимость временного сооружения – ангара технического обслуживания автомобилей (АТОА), общей площадью 781,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.7, лит.Д, рассчитанная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

4 557 000 рублей
(Четыре миллиона пятьсот пятьдесят семь тысяч) рублей.

6.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

В составе объектов недвижимости - зданий и строений, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», оценщиком были выделены объекты административно-офисного назначения (нежилое здание общей площадью 554,4 кв.м), торгового назначения (Автосалон общей площадью 737,2 кв.м) и производственно-складского назначения (ангар дооборудования (АДО) общей площадью 91 кв.м, ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)).

Соответственно, оценка рыночной стоимости зданий и строений, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», осуществлялась исходя из их функционального назначения.

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объектов недвижимости применен метод прямой капитализации доходов, так как потоки доходов от владения объектами недвижимости стабильны.

Процесс оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов включает следующие этапы:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта недвижимости.

Для определения потенциального валового дохода от объектов недвижимости, оценщиком были рассчитаны рыночные ставки арендной платы для оцениваемых помещений офисного, торгового и производственно-складского назначения.

Определение ставок арендной платы

В результате исследования рынка аренды коммерческой недвижимости по г. Санкт-Петербургу, для определения ставок арендной платы по оцениваемым объектам были выбраны предложения по аренде объектов-аналогов, схожих с оцениваемыми объектами.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемых объектов:

Условия финансовых расчетов:	Рыночные
Передаваемое право на объект:	Право аренды
Дата предложения:	Дата проведения оценки
Местоположение	г. Санкт-Петербург
Наличие коммуникаций	Есть
Состояние	Любое, с учетом корректировки

Определение рыночной ставки арендной платы объекта недвижимости офисного назначения (нежилое здание общей площадью 554,4 кв.м)

Характеристика объектов-аналогов офисного назначения представлена в таблице ниже:

Таблица № 68

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Местоположение	Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака	Санкт-Петербург, район Московский, Заставская ул., 22а	Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Лиговский просп.	Санкт-Петербург, район Московский, Заозерная ул., 8
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Площадь, кв.м	411	363	500	464
Описание	Возм.назначение (Офис, Банк), Юр.статус владельца	Включено в арендную плату: Коммунальные услуги,	Офисное помещение в бизнес-центре площадью 500 кв.м по	Собственник предлагает в аренду офиса с качественной отделкой

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

	-Собственность; Коммуникации-(Есть- тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), К данному помещению есть возможность сдать в аренду склады.	Электроснабжение, Клининг, Охранная сигнализация Оплачивается отдельно: Телефония, Интернет Инфраструктура: Конференц-зал, Кафе, Фитнес-клуб, Банкомат, Сбербанка России, Салон Красоты, Столовая, Банкомат	цене 850 руб./кв.м в месяц. Электроэнергия включена в стоимость аренды. Коммунальные услуги включены в стоимость аренды. В бизнес-центре есть кафе. Интернет провайдер Филанко. Парковка гостевая.	в Московском районе города.Общая площадь помещений составляет 464.4 кв.м.1-ый этаж.Высота потолков 3 м. Кабинетная планировка. Услуги: клининг, круглосуточная охрана, пропускной режим, охраняемая парковка, кафе, банкоматы.
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. с НДС	10190	12 000	10 200	10200
Эксплуатационные расходы	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены полностью	Включены полностью	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)
Источник информации	https://spb.cian.ru/rent/commercial/139131578/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/155794870/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/153704289/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/154989430/
Контактные данные	Тел.: +7 964 389-11- 60	Тел.: +7 964 349-72-57	Тел.: +7 812 603-75-21	Тел.: +7 952 233-49-24

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам оцениваемого Объекта недвижимости с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 69

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект недвижимости	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположени е	г. Санкт- Петербург, ул.Камчатская, д.5, лит. А	Санкт- Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака	Санкт- Петербург, район Московский, Заставская ул., 22а	Санкт- Петербург, район Фрунзенский, Лиговский просп.	Санкт- Петербург, район Московский, Заозерная ул., 8	Корректировка на местоположение
Общая площадь, кв.м	554,4	411	363	500	464	Корректировка на площадь
Этаж расположения	1-й, 2-й этаж, цоколь	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	Корректировка на этаж расположения
Состояние	Требуется проведение ремонта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Корректировка на физическое состояние
Эксплуатацион ные расходы	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены	Включены	Включены (коммунальны е платежи оплачиваются отдельно)	Корректировка на коммунальные платежи

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сходных по характеристикам с Объектами оценки применялись следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;
- на этаж расположения;
- на физическое состояние;

- на коммунальные платежи.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке аренды коммерческой недвижимости. Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-18, 2016 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2, скидка на торг в г. Санкт-Петербурге составляет при сдаче в аренду объектов недвижимости офисного назначения от 10 до 13% (см. Таблицу № 49).

Учитывая сложную экономическую ситуацию в стране и негативные тенденции на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в целом, а также принимая во внимание что определение рыночной стоимости объектов оценки проводится для целей продажи в рамках конкурсного производства в отношении ООО «Камчатская-Авто», Оценщиком принято к расчетам максимальное значение скидки на торг при сдаче в аренду офисной недвижимости в г. Санкт-Петербурге, и в итоге корректировка на уторгование составляет 13 %.

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Объект оценки расположен во Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга, подобранные объекты-аналоги расположены в Московском и Фрунзенском районах г. Санкт-Петербурга.

Все объекты-аналоги расположены вблизи местоположения оцениваемого объекта, имеют схожую инфраструктуру и транспортную доступность, находятся вблизи основных транспортно-пересадочных узлов. Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги находятся на сопоставимом удалении от метро (от 5 до 15 мин. пешком).

Таким образом, местоположение объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимым и не требует проведения корректировки.

Корректировка на этаж расположения

Для расчета указанной корректировки Оценщиком были применены данные опубликованные в «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.48, стр. 163).

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для ставок аренды офисно-торговых объектов представлены в следующей таблице:

Таблица № 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

Помещения Объекта оценки расположены на 1-м, 2-м этаже и в цоколе здания, все выбранные объекты-аналоги расположены на 1-х этажах зданий. В итоге, необходимо ввести корректирующий коэффициент на этаж расположения для всех объектов-аналогов при сравнении с площадями объекта оценки.

Величина корректирующих коэффициентов для всех объектов-аналогов будет определена как удельная корректировка для помещений объекта оценки в сравнении с помещениями на 1-х этажах зданий.

Удельная корректировка для помещений объекта оценки в сравнении с помещениями на 1-х этажах зданий была рассчитана исходя из доли площади помещений на каждом этаже в общей площади здания. В соответствии с предоставленными Заказчиком документами, площадь помещений оцениваемого объекта на цокольном этаже составляет 33% от общей площади здания, на 1-м этаже – 33%, на 2-м этаже – 34%. Соответственно удельное значение корректировки по помещениям объекта оценки составит: $0,33*0,82 + 0,33*1,0 + 0,34*0,86 = 0,89$.

Таким образом, величина корректирующего коэффициента на этаж расположения для всех выбранных объектов-аналогов, при приведении в соответствие с объектом оценки, составит 0,87.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 554,4 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 411, 363, 500 и 464 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.39, стр. 133):

Таблица № 71

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

Корректирующие коэффициенты на площадь для всех объектов-аналогов, при сравнении с объектом оценки площадью 554,4 кв.м, вводятся в соответствии с представленными выше данными.

Корректировка на физическое состояние

Оцениваемый объект недвижимости требует проведения ремонта.

В соответствии со сведениями, указанными в предложениях и полученными в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов, все выбранные объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии и готовы к эксплуатации. Соответственно, необходимо осуществить корректировку на физическое состояние для всех объектов-аналогов.

Данная корректировка проводилась Оценщиком на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.56, стр. 183):

Таблица № 72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент для ставок аренды объектов требующих проведения ремонта по сравнению с объектами в среднем (рабочем) состоянии составляет: 0,86. Данная корректировка будет применена для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на коммунальные платежи

Для целей осуществления дальнейших расчетов, предполагается определение рыночной ставки аренды с включенными в ее состав эксплуатационными платежами, но без коммунальных платежей. В ставку аренды всех объектов аналогов включены эксплуатационные платежи, однако в ставки аренды объектов-аналогов № 2 и 3 также включены коммунальные платежи.

Соответственно, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов № 2 и 3 на величину коммунальных платежей.

Корректировка проводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.64, стр. 207):

Таблица № 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

Таким образом, корректирующий коэффициент для ставок аренды с учетом коммунальных платежей составит: $1/1,20 = 0,83$.

Итоговый расчет рыночной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в следующей таблице:

Таблица № 74

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака	Санкт-Петербург, район Московский, Заставская ул., 22а	Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Лиговский просп.	Санкт-Петербург, район Московский, Заозерная ул., 8
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	10190	12 000	10 200	10200
Корректировка на торг, %	-13%	-13%	-13%	-13%
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	8 865	10440	8874	8874
Площадь, кв.м	411	363	500	464
Корректировка на площадь, коэффициент	0,94	0,94	1,0	0,94
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	8 333	9 814	8874	8342
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Корректировка на этаж расположения, коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	7 439	8 761	7922	7447
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на физическое состояние, коэффициент	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	6398	7534	6813	6404
Корректировка на коммунальные платежи, коэффициент	1,0	0,83	0,83	1,0
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	6 398	6 254	5655	6404
Средняя скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	6 178			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, в дальнейших расчетах для помещений офисного назначения будет принята величина арендной платы в размере **6 178** рублей за 1кв.м/год с учетом НДС.

Определение рыночной ставки арендной платы объекта недвижимости торгового назначения
(автосалон общей площадью 737,2 кв.м)

Характеристика объектов-аналогов торгового назначения представлена в таблице ниже:

Таблица № 75

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Местоположение	Санкт-Петербург, Московский просп., 61	Санкт-Петербург, Лиговский просп., 147	Санкт-Петербург, Московский просп., 66А	Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, 14
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Площадь, кв.м	65	120	111	80
Описание	Этаж: 1 из 1. Общая площадь: 65 м ² . Возм.назначение (Магазин). Сдаем часть коммерческого помещения(магазин мебели), рассмотрим любые сопутствующие направления этого бизнеса. Сейчас сдается под магазин паркета. Часть сдаваемого помещения расположена вдоль Московского пр.Состояние отличное, выполнен качественный ремонт. 3 окна выходят на Московский пр.	Универсальное коммерческое помещение свободного назначения, площадью 120 м ² , расположено на пересечении Лиговского пр. и Обводного кан., рядом со ст. метро Обводный канал. 1-ый этаж, 4 окна и вход с Лиговского пр., 2 окна во двор. Мощность 15 кВт. Высота потолка 2, 7 м. Хорошее состояние. Возможность размещения рекламы на фасаде, парковка рядом с объектом.	Сдается отличное помещение по адресу: Московский пр., д. 66, пять минут пешком от ст. метро "Фрунзенская". Первый этаж, отдельный вход с улицы, 4 окна на улицу. Общая площадь 111,2 метра, три зала 55, 27 и 19 метров. Отличное состояние. Потолки 3 метра. Стоимость аренды составляет 165 000 рублей в месяц.	Общая площадь: 80 м ² . Помещение свободного назначения. Рядом с метро Елизаровская. Все первые этажи под коммерческими помещениями. Очень хорошая проходимость. Договор на длительный срок.. + ку.
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. с НДС	15 693	16000	17 838	18000
Эксплуатационные расходы	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)
Источник информации	https://spb.cian.ru/rent/commercial/154376519/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/152868579/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/154193997/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/149171707/
Контактные данные	Тел.: +7 812 903-94-98	Тел.: +7 931 355-16-21	Тел.: +7 906 255-97-71	Тел.: +7 921 907-71-71

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам оцениваемого Объекта недвижимости с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 76

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект недвижимости	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул.Камчатская, д.7, лит. А	Санкт-Петербург, Московский просп., 61	Санкт-Петербург, Лиговский просп., 147	Санкт-Петербург, Московский просп., 66А	Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, 14	Корректировка на местоположение
Общая площадь, кв.м	737,2	65	120	111	80	Корректировка на площадь
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	Сопоставимое

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Состояние	Требуется проведение ремонта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Корректировка на физическое состояние
Эксплуатационные расходы	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Сопоставимое

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сходных по характеристикам с Объектами оценки применялись следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;
- на физическое состояние.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке аренды коммерческой недвижимости. Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-18, 2016 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2, скидка на торг в г. Санкт-Петербурге составляет при сдаче в аренду объектов недвижимости торгового назначения от 8 до 11% (см. Таблицу № 49).

Учитывая сложную экономическую ситуацию в стране и негативные тенденции на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в целом, а также принимая во внимание что определение рыночной стоимости объектов оценки проводится для целей продажи в рамках конкурсного производства в отношении ООО «Камчатская-Авто», Оценщиком принято к расчетам максимальное значение скидки на торг при сдаче в аренду торговой недвижимости в г. Санкт-Петербурге, и в итоге корректировка на уторгование составляет 11 %.

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Объект оценки расположен во Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга.

Все объекты-аналоги расположены вблизи местоположения оцениваемого объекта, имеют схожую инфраструктуру и транспортную доступность, находятся вблизи основных транспортно-пересадочных узлов. Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги находятся на сопоставимом удалении от метро (от 5 до 15 мин. пешком).

Таким образом, местоположение объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимым и не требует проведения корректировки.

Корректировка на этаж расположения

Помещения всех объектов-аналогов, также как и Объекта оценки, расположены на 1-х этажах зданий. Таким образом, необходимость введения корректировки на этаж расположения для всех объектов-аналогов при сравнении с площадями объекта оценки отсутствует, корректировка не проводится.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 737,2 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 65, 120, 111 и 80 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.39, стр. 133):

Таблица № 77

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

Корректирующие коэффициенты на площадь для всех объектов-аналогов, при сравнении с объектом оценки площадью 737,2кв.м, вводятся в соответствии с представленными выше данными.

Корректировка на физическое состояние

Оцениваемый объект недвижимости требует проведения ремонта.

В соответствии со сведениями, указанными в предложениях и полученными в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов, все выбранные объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии и готовы к эксплуатации. Соответственно, необходимо осуществить корректировку на физическое состояние для всех объектов-аналогов.

Данная корректировка проводилась Оценщиком на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.56, стр. 183):

Таблица № 78

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент для ставок аренды объектов требующих проведения ремонта по сравнению с объектами в среднем (рабочем) состоянии составляет: 0,86. Данная корректировка будет применена для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на коммунальные платежи

Для целей осуществления дальнейших расчетов, предполагается определение рыночной ставки аренды с включенными в ее состав эксплуатационными платежами, но без коммунальных платежей. Ставки аренды всех объектов аналогов включают в себя эксплуатационные платежи, однако коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно.

Соответственно, в проведении корректировки ставок аренды на величину коммунальных платежей нет необходимости, корректировка не осуществляется.

Итоговый расчет рыночной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в следующей таблице:

Таблица № 79

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Санкт-Петербург, Московский просп., 61	Санкт-Петербург, Лиговский просп., 147	Санкт-Петербург, Московский просп., 66А	Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, 14
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	15 693	16000	17 838	18000
Корректировка на торг, %	-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	13 967	14 240	15 876	16 020

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Площадь, кв.м	65	120	111	80
Корректировка на площадь, коэффициент	0,81	0,86	0,86	0,81
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	11313	12246	13653	12 976
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на физическое состояние, коэффициент	0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	9729	10532	11742	11 160
Средняя скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	10791			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, в дальнейших расчетах для помещений торгового назначения будет принята величина арендной платы в размере **10 791** рубля за 1 кв.м/год с учетом НДС.

Определение рыночной ставки арендной платы объектов недвижимости производственно-складского назначения (АДО и АТОА общей площадью 872,5 кв.м)

Характеристика объектов-аналогов производственно-складского назначения представлена в таблице ниже:

Таблица № 80

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, 11А	Санкт-Петербург, Софийская ул., 2	Санкт-Петербург, Загребский бул., 33К1	Санкт-Петербург, просп. Обуховской обороны
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Площадь, кв.м	438	482	222	363
Описание	Площадь: 438,4 м2. Этаж: 1 из 8. Состояние: типовой ремонт. Офисно-производственный комплекс «Барс-2». Год постройки: 1976. Класс: В. Категория: действующий. Вентиляция: приточная. Кондиционирование: центральное. Отопление: автономное. Система пожаротушения: сигнализация.	Аренда отапливаемого помещения под склад, производство, СТО. Общая площадь: 482,3 м2. Высота потолков: 5,5 м. Пол: ровный, бетонный. Ворота: 3-е, роллетные (3.0x3.0 м). Встроенные подсобно-бытовые помещения. Выделенная электрическая мощность. Удобные подъездные пути и транспортная доступность, близость КАД.	Теплый склад, легкое (нешумное) пр-во 222 м2. 1 этаж, 1 ворота 2,7x2,7 м. эл-во 35 кВт. высота 5 м. подъезд только для негабаритного транспорта. с/у, бытовка внутри. Цена 500 руб/м2 все включено.	Без комиссии. 1 этаж. Теплый склад класса С на охраняемой территории площадью 363 кв.м по цене 380 руб./кв.м в мес. , включая НДС. Возможно под производство. Эл. мощность без ограничений. Разгрузка "фура боком". Ворота: 4 x 4,5 м. Пол ровный беспылевой. Рабочая высота потолка 5 м. Санузел. Раздевалки.
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. с НДС	5 040	5760	6000	4560
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Включены	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)
Источник информации	https://spb.cian.ru/rent/commercial/154198808/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/156140222/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/151841964/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/152207687/
Контактные данные	Тел.: +7 921 953-40-81	Тел.: +7 963 241-89-56	Тел.: +7 963 241-89-56	Тел.: +7 812 603-72-93

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам оцениваемого Объекта недвижимости с объектами аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 81

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект недвижимости	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.5, лит. В и д.7, лит. Д	Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, 11А	Санкт-Петербург, Софийская ул., 2	Санкт-Петербург, Загребский бул., 33К1	Санкт-Петербург, просп. Обуховской обороны	Корректировка на местоположение
Общая площадь, кв.м	872,5	438	482	222	363	Корректировка на площадь
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж	Сопоставимое
Состояние	Требуется проведение ремонта	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	Корректировка на физическое состояние
Эксплуатационные расходы	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Включены	Включены	Включены	Включены (коммунальные платежи оплачиваются отдельно)	Корректировка на коммунальные платежи

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сходных по характеристикам с Объектами оценки применялись следующие корректировки:

- на снижение цены в процессе торгов (на уторгование);
- на местоположение;
- на площадь;
- на физическое состояние;
- на коммунальные платежи.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке аренды коммерческой недвижимости. Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-18, 2016 г. (под редакцией Яскевича Е.Е.), таблица 1.3.2, скидка на торг в г. Санкт-Петербурге составляет при сдаче в аренду объектов недвижимости производственно-складского назначения от 12 до 14% (см. Таблицу № 49).

Учитывая сложную экономическую ситуацию в стране и негативные тенденции на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в целом, а также принимая во внимание что определение рыночной стоимости объектов оценки проводится для целей продажи в рамках конкурсного производства в отношении ООО «Камчатская-Авто», Оценщиком принято к расчетам максимальное значение скидки на торг при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости в г. Санкт-Петербурге, и в итоге корректировка на уторгование составляет 14 %.

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Объект оценки расположен во Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга.

Транспортная доступность является одним из основных ценообразующих факторов для производственно-складской недвижимости. Все объекты-аналоги расположены вблизи местоположения оцениваемого объекта, имеют схожую инфраструктуру и транспортную доступность, находятся вблизи основных транспортно-пересадочных узлов. Все объекты-аналоги, как и объект оценки расположены вблизи основных транспортных магистралей города, имеют хорошие подъездные пути.

Таким образом, местоположение объекта оценки и объектов-аналогов является сопоставимым и не требует проведения корректировки.

Корректировка на площадь

Площадь Объектов оценки составляет 872,5 кв.м. Площади объектов-аналогов составляют соответственно: 438, 482, 222 и 363 кв.м.

Таким образом, необходимо провести корректировку на площадь (масштаб).

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.52, стр. 156):

Таблица № 82

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том I Часть I» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

Корректирующие коэффициенты на площадь для всех объектов-аналогов, при сравнении с объектом оценки площадью 872,5 кв.м, вводятся в соответствии с представленными выше данными.

Корректировка на этаж расположения

Помещения всех объектов-аналогов, также как и Объекта оценки, расположены на 1-х этажах зданий. Таким образом, необходимость введения корректировки на этаж расположения для всех объектов-аналогов при сравнении с площадями объекта оценки отсутствует, корректировка не проводится.

Корректировка на физическое состояние

Оцениваемый объект недвижимости требует проведения ремонта.

В соответствии со сведениями, указанными в предложениях и полученными в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов, все выбранные объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии и готовы к эксплуатации. Соответственно, необходимо осуществить корректировку на физическое состояние для всех объектов-аналогов.

Данная корректировка проводилась Оценщиком на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.55, стр. 166):

Таблица № 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том I Часть I» 2016г. под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенными данными, корректирующий коэффициент для ставок аренды объектов в удовлетворительном (требующем проведения ремонта) состоянии по сравнению с объектами в хорошем (рабочем) состоянии составляет: $1/1,22 = 0,82$. Данная корректировка будет применена для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на коммунальные платежи

Для целей осуществления дальнейших расчетов, предполагается определение рыночной ставки аренды с включенными в ее состав эксплуатационными платежами, но без коммунальных платежей. В ставку аренды всех объектов аналогов включены эксплуатационные платежи, однако в ставки аренды объектов-аналогов № 1, 2 и 3 также включены коммунальные платежи.

Соответственно, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов № 1, 2 и 3 на величину коммунальных платежей.

Корректировка проводилась Оценщиком на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.85, стр. 251):

Таблица № 84

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,19	1,22

Таким образом, корректирующий коэффициент для ставок аренды производственно-складских объектов с учетом коммунальных платежей составит: $1/1,20 = 0,83$.

Итоговый расчет рыночной ставки аренды для оцениваемого объекта представлен в следующей таблице:

Таблица № 85

Элементы сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, 11А	Санкт-Петербург, Софийская ул., 2	Санкт-Петербург, Загребский бул., 33К1	Санкт-Петербург, просп. Обуховской обороны
Ставка аренды за 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	5 040	5760	6000	4560
Корректировка на торг, %	-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	4334	4 954	5 160	3 922
Площадь, кв.м	438	482	222	363
Корректировка на площадь, коэффициент	1,0	1,0	0,89	1,0
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	4334	4 954	4 592	3 922
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на физическое состояние, коэффициент	0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	3554	4 062	3 766	3 216
Корректировка на коммунальные платежи, коэффициент	0,83	0,83	0,83	1,0
Скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб.	2950	3 371	3 126	3 216
Средняя скорректированная ставка аренды 1 кв.м/год, руб. (с учетом НДС)	3166			

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Таким образом, в дальнейших расчетах для помещений производственно-складского назначения будет принята величина арендной платы в размере **3 166** рублей за 1 кв.м/год с учетом НДС.

Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов методом прямой капитализации доходов.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недозагрузка (не занятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода.

В рамках настоящего отчета, коэффициенты недозагрузки (доля вакантных площадей) были определены на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (табл.68, стр. 215) и «Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (табл.1, стр. 7) разработанных Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица № 86

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%

Таблица № 87

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складских (обслуживающих транспортные средства) объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	12%	14%

Соответственно, для офисно-торговых помещений среднее значение коэффициента недозагрузки, принятое для осуществления расчетов, составляет 12,3%. Для производственно-складских помещений, для проведения расчетов, принято среднее значение коэффициента недозагрузки по объектам обслуживающим транспортные средства в размере 13%.

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат по текущему ремонту;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на страховые платежи;
- расходы на управление объектом недвижимости.

Эксплуатационные расходы:

Арендная ставка по объектам недвижимости рассчитывалась с учетом эксплуатационных расходов, данные затраты учтены при расчете операционных расходов. При этом коммунальные платежи не были учтены в ставке аренды.

Операционные расходы:

Размер операционных расходов определялся согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (табл.72, стр. 229) и «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (табл.5, стр. 28):

Таблица № 88

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода офисно-торговых объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%

Таблица № 89

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода производственно-складских (обслуживающих транспортные средства) объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Согласно опубликованным данным, к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. При этом коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Соответственно, для офисно-торговых помещений среднее значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода, принятое для осуществления расчетов, составляет 17,9%. Для производственно-складских помещений, для проведения расчетов, принято среднее значение процента операционных расходов по объектам обслуживающим транспортные средства в размере 18%.

Обоснование коэффициента капитализации.

В настоящем отчете ставка капитализации Оценщиком принимается на уровне средних значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет представлены в «Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (табл.76, стр. 243) и «Справочнике оценщика недвижимости – 2016. Том I Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (табл.9, стр. 50):

Таблица № 90

Значения ожидаемой текущей доходности по офисно-торговым объектам

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%

Таблица № 91

Значения ожидаемой текущей доходности по производственно-складским (обслуживающим транспортные средства) объектам

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	11,7%	12,7%

Соответственно, для офисно-торговых помещений Оценщиком принято значение ставки капитализации на уровне 12,1%. Для производственно-складских помещений значение ставки капитализации принято на уровне 12,2%, как среднее значение ожидаемой текущей доходности по объектам обслуживающим транспортные средства.

Расчет рыночной стоимости объектов доходным подходом.

На основании полученных данных был произведен расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации и результаты представлены в нижеследующих таблицах.

Таблица № 92

Расчет рыночной стоимости недвижимости офисного назначения (нежилое здание общей площадью 554,4 кв.м) методом прямой капитализации дохода

Наименование	Единица измерения	Значение
Общая площадь	кв.м	554,4
Ставка аренды (с учетом НДС)	руб./кв.м/год	6 178
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб.	3 424 873
Недозагрузка	%	12,3
Потери от недозагрузки	руб.	421 259
Действительный валовый доход (ДВД)	руб.	3 003 614
Процент операционных расходов от ПВД	%	17,9
Итого расходы	руб.	613 052
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	2 390 562
Ставка капитализации	%	12,1
Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС	руб.	19 756 708

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таблица № 93

Расчет рыночной стоимости недвижимости торгового назначения (автосалон общей площадью 737,2кв.м) методом прямой капитализации дохода

Наименование	Единица измерения	Значение
Общая площадь	кв.м	737,2
Ставка аренды (с учетом НДС)	руб./кв.м/год	10 791
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб.	7 954 839
Недозагрузка	%	12,3
Потери от недозагрузки	руб.	978 445
Действительный валовый доход (ДВД)	руб.	6 976 393
Процент операционных расходов от ПВД	%	17,9
Итого расходы	руб.	1 423 916
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	5 552 477
Ставка капитализации	%	12,1
Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС	руб.	45 888 242

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таблица № 94

Расчет рыночной стоимости недвижимости производственно-складского назначения (ангар дооборудования (АДО) общей площадью 91 кв.м) методом прямой капитализации дохода

Наименование	Единица измерения	Значение
Общая площадь	кв.м	91
Ставка аренды (с учетом НДС)	руб./кв.м/год	3 166
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб.	288 077
Недозагрузка	%	13,0
Потери от недозагрузки	руб.	37 450
Действительный валовый доход (ДВД)	руб.	250 627
Процент операционных расходов от ПВД	%	18,0
Итого расходы	руб.	51 854
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	198 773
Ставка капитализации	%	12,2
Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС	руб.	1 629 286

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таблица № 95

Расчет рыночной стоимости недвижимости производственно-складского назначения (ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА) общей площадью 781,5 кв.м) методом прямой капитализации дохода

Наименование	Единица измерения	Значение
Общая площадь	кв.м	781,5
Ставка аренды (с учетом НДС)	руб./кв.м/год	3 166
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб.	2 473 977
Недозагрузка	%	13,0
Потери от недозагрузки	руб.	321 617
Действительный валовый доход (ДВД)	руб.	2 152 360
Процент операционных расходов от ПВД	%	18,0
Итого расходы	руб.	445 316
Чистый операционный доход (ЧОД)	руб.	1 707 044
Ставка капитализации	%	12,2
Рыночная стоимость объекта, с учетом НДС	руб.	13 992 167

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Поскольку при расчете ставок аренды для объектов недвижимости рассматривались арендные ставки встроенных помещений, то предполагается, что рассчитанная рыночная стоимость относится к оцениваемым объектам с земельными участками в пределах площади застройки зданий и строений.

Поскольку в рамках текущей оценки требуется определение рыночной стоимости по каждой позиции объектов оценки отдельно, необходимо из рассчитанной стоимости объектов недвижимости выделить стоимость земельных участков, на которых они расположены.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки без учета земельных участков представлен в следующей таблице.

Таблица № 96

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости без учета земельных участков

Наименование показателя	Нежилое здание	Автосалон	Ангар дооборудования (АДО)	Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)
Рыночная стоимость объекта с земельным участком, руб. (с НДС)	19 756 708	45 888 242	1 629 286	13 992 167
Площадь застройки, кв.м	259	692	93,6	840,8
Стоимость 1 кв.м земельного участка, руб.	9 250	10 756	9 250	10 756
Стоимость земельного участка в пределах площади застройки, руб.	2 395 750	7 443 152	865 800	9 043 645

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Рыночная стоимость объекта без учета земельного участка, руб. (с НДС)	17 360 958	38 445 090	763 486	4 948 522
Рыночная стоимость объекта без учета земельного участка, руб. (без НДС)	14 712 676	32 580 585	647 022	4 193 663

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 554,4 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.5, лит.А, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

14 713 000 рублей

(Четырнадцать миллионов семьсот тринадцать тысяч) рублей.

Рыночная стоимость автосалона общей площадью 737,2 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.7, лит.А, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

32 581 000 рублей

(Тридцать два миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.

Рыночная стоимость временного сооружения – ангара дооборудования (АДО), общей площадью 91 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.5, лит.В, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

647 000 рублей

(Шестьсот сорок семь тысяч) рублей.

Рыночная стоимость временного сооружения – ангара технического обслуживания автомобилей (АТОА), общей площадью 781,5 кв.м, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д.7, лит.Д, рассчитанная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

4 194 000 рублей

(Четыре миллиона сто девяносто четыре тысячи) рублей.

6.4. *Согласование результатов рыночной стоимости Объекта оценки*

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- ✧ оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- ✧ оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- ✧ оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

В рамках данного отчета использовалась оценка на основе расчета взвешенного значения.

В настоящем отчете Оценщик использовал все подходы для определения рыночной стоимости объектов оценки:

- Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства (станция технического обслуживания со встроенным паркингом) рассчитывалась в рамках затратного подхода;
- Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4652 кв.м, а также долгосрочного права аренды на земельный участок общей площадью 1283 кв.м, рассчитывалась в рамках сравнительного подхода;
- Рыночная стоимость зданий и строений (нежилое здание, автосалон, ангар дооборудования и ангар технического обслуживания автомобилей) рассчитывалась в рамках сравнительного и доходного подхода.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурга достаточно развит, на нем существует большое количество информации о предложениях, аналитических обзорах и исследовательских материалах. Поэтому доходному и сравнительному подходам мы доверяем в наибольшей степени.

Различие полученных результатов в рамках сравнительного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости зданий и строений, по мнению Оценщика, является несущественным.

Информация, использованная в сравнительном и доходном подходах, имеет одинаковую степень достоверности, поэтому для них были назначены равные веса – по 0,5.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица № 97

№ п/п	Наименование	Площадь (м ²)	Результаты оценки рыночной стоимости			Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)
			Затратный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС	
1	Нежилое здание, количество этажей: 2, цокольный этаж; с вентиляцией для кухни и кафе	554,4	Не применялся	17 231 280	14 712 676	15 972 000
2	Земельный участок	4652	Не применялся	48 756 948	Не применялся	48 757 000
3	Станция технического обслуживания со встроенным паркингом (2-ая очередь строительства), степень готовности объекта незавершенного строительства-50%. С системой канализации и водопровода	1475,5	25 469 758	Не применялся	Не применялся	25 470 000
4	Автосалон, 1-этажный с котельной	737,2	Не применялся	36 494 806	32 580 585	34 538 000
5	Право аренды земельного участка (аренда у г. Санкт-	1283	Не применялся	10 057 437	Не применялся	10 057 000

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Петербург)						
6	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар дооборудования (АДО), расположенный на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:45 общ. площадью 1283 кв.м	91	Не применялся	660 638	647 022	654 000
7	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА), расположенным на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:29 общ. площадью 4652 кв.м	781,5	Не применялся	4 556 658	4 193 663	4 375 000
Итого (с учетом округления):						139 800 000

На основании проведенных расчетов, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

139 800 000 рублей

(Сто тридцать девять миллионов восемьсот тысяч) рублей

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное» .

Согласно информации, представленной в публикации «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» М.О. Ильин, В.И. Лебединский, Москва, июнь 2015г., границы диапазона в % от итогового уровня рыночной стоимости на хорошо развитом рынке, для крупных объектов коммерческой недвижимости, были экспертно определены Оценщиком на уровне 20%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

112 000 000 – 168 000 000 рублей

(Сто двенадцать миллионов – Сто шестьдесят восемь миллионов) рублей.

6.5. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащих ООО «Камчатская-Авто», по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС (округленно):

139 800 000 рублей

(Сто тридцать девять миллионов восемьсот тысяч) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Наименование	Площадь (м ²)	Место нахождения	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, количество этажей: 2, цокольный этаж; с вентиляцией для кухни и кафе	554,4	г. Санкт – Петербург, Камчатская улица, д.5, лит. А	15 972 000
2	Земельный участок	4652	г. Санкт-Петербург, Камчатская улица д.7, лит. А	48 757 000
3	Станция технического обслуживания со встроенным паркингом (2-ая очередь строительства), степень готовности объекта незавершенного строительства-50%. С системой канализации и водопровода	1475,5	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. В	25 470 000
4	Автосалон, 1- этажный с котельной	737,2	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. А	34 538 000
5	Право аренды земельного участка (аренда у г. Санкт-Петербург)	1283	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, дом 5, лит. А	10 057 000
6	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар дооборудования (АДО), расположенный на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:45 общ. площадью 1283 кв.м	91	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.5, лит. В	654 000
7	Временное сооружение (временная постройка) – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА), расположенным на з/у с кадастровым номером 78:13:0007319:29 общ. площадью 4652 кв.м	781,5	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит. Д	4 375 000

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки (ФСО) №1-№3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 года: №297, №298, №299, ФСО № 7, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 25.09.2014 года: №611.

Оценщик

Шанин А.М.

Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Разоронова М.А.



Глава 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Я, являясь надлежащим профессиональным оценщиком недвижимости, с полным пониманием сущности вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, мной проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного мной Объекта или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта или с деятельностью по оценке бизнеса, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного Объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и со Стандартами Оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи.

Оценщик



Шанин А.М.

Глава 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
2. «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой, М.: «Финансы и статистика», 2003-492 с
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 2012 г.
4. «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.
5. Основы теории и практики оценки недвижимости, Коростелев С.П., Учебное пособие, М.: «Русская Деловая Литература», 1998-224 с.
6. «Экономика недвижимости», А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов СПб.: Издательство «Лань», 2000-478 с.
7. «Оценка стоимости недвижимого имущества», ТПП РФ, Комитет по оценочной деятельности, М., 2002-42 с.
8. «Оценка урбанизированных земель», под ред. В.А. Прорвича, М.: Экономика, 2004-775 с.
9. «Экономика недвижимости», под редакцией д.э.н., профессор В.И. Ресин, М.: Издательство «Дело», 1999-327 с.
10. «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80с.
11. «Технология работы с недвижимостью: Земельные отношения» под общ. ред. О.М.Толкачева,- М.: Издательский дом «Городская собственность», 1999-208 с.
12. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Ник, Пер. с англ., М.: дело, 1997.-480 с.
13. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.- М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.
14. «Методологические основы оценки стоимости имущества», Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-688 с.
15. «Введение в теорию оценки недвижимости», В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров, Москва, 1998 г.
16. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
17. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Учебное пособие под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРВ-М 1997г.
18. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.
19. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства, утвержденные Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990, № 1072
20. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016г.
21. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I Часть 1. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016г.
22. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I Часть 2. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016г.
23. «Практика оценки недвижимости», Е.Е. Яскевич, Москва: Техносфера, 2011 г.
24. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 18, 2016г.

Глава 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение № 1 Фотографии оцениваемого объекта
- Приложение № 2 Аналоги, используемые в расчетах
- Приложение № 3 Документы Заказчика
- Приложение № 4 Документы Оценщика

Приложение №1

Фотографии оцениваемого объекта

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г.Санкт-Петербург, Камчатская ул., д. 5 и д.7.

Нежилое здание площадью 554,4 кв.м



Нежилое здание площадью 554,4 кв.м



Нежилое здание площадью 554,4 кв.м



Нежилое здание площадью 554,4 кв.м



Станция технического обслуживания



Станция технического обслуживания



Станция технического обслуживания



Станция технического обслуживания



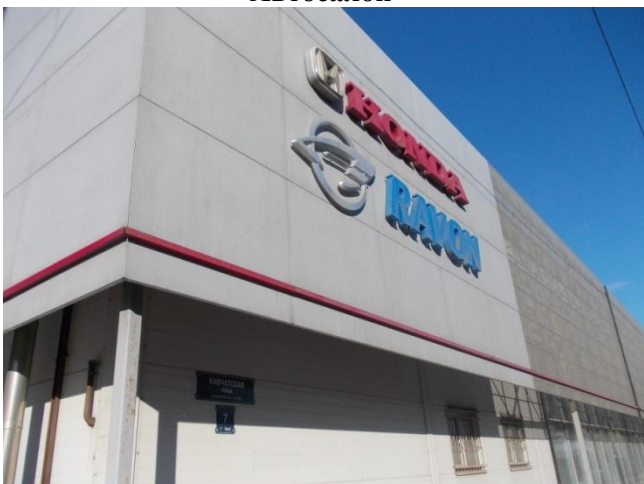
Станция технического обслуживания



Станция технического обслуживания



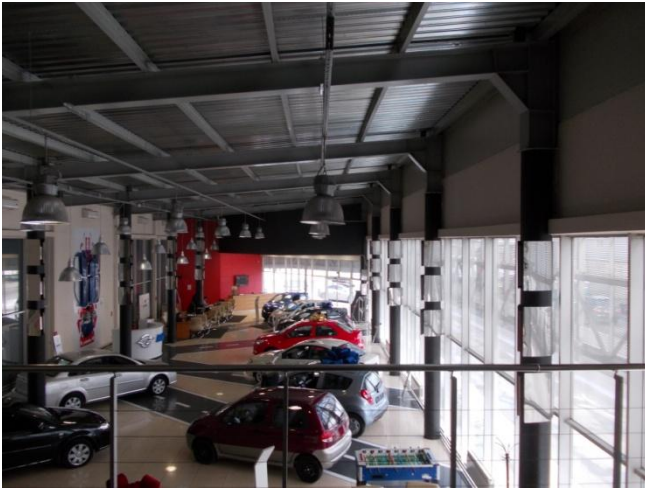
Автосалон



Автосалон



Автосалон



Автосалон



Автосалон



Автосалон



Ангар дооборудования (АДО)



Ангар дооборудования (АДО)



Ангар дооборудования (АДО)



Ангар дооборудования (АДО)



Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)



Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)



Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)



Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)



Приложение №2

Аналоги, используемые в расчетах

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
 Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналоги для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом (офисы)

Аналог №1

Надежный | <https://spb.cian.ru/sale/commercial/152781479/>

Улицы и адреса Мос... База данных по курс... Ставки рынка ГКО-С... Государственные об... ЦИАН / www.cian.ru... Online запрос распр... Конструктор карт... «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Тамбовская ул., 93 [Показать на карте](#)
 Обводный канал, 10 мин. пешком

30 875 000 руб.
 65 000 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 911 028-48-38
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН




Об объекте

Площадь:	475 м ²
Этаж:	2 из 5
Доступ:	пропускная система

О здании

Общая площадь:	475 м ²
----------------	--------------------

Возм.назначение (Офис, Гостиничный бизнес), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть- теллин, водоснаб электроснаб теплоснаб канализ лифты), Продажа офисных помещений в действующем административно-деловом центре от собственника. Местоположение: г. Санкт-Петербург, ул. Расстанная д. 18, литера Б.Назначение: Административно - деловой центр.Площадь здания: 2296 м2.Заполняемость: 100%Классификация: В+ присвоена 08.11.2011 г. ГУД (Гильдия Управляющих Девелоперов).Количество этажей: 5 Планировка: 2 офисных блока на этаже.К продаже предлагается второй этаж общей площадью - 474,7 м2. Состав помещений 2-ого этажа: два офисных блока (две отдельные Н-ки), помещение 7-Н -240,2 м2, помещение 6-Н -141,1 м2, МОП - 93,66 м2. Характеристика помещений:
 Этаж: 2/5
 Общая площадь: 474,69 м2
 Текущее состояние: отличное, все помещения с качественной отделкой. Вентиляция и кондиционирование: все офисные помещения оснащены системой приточно-вытяжной вентиляции и системой кондиционирования. Интернет: Мегафон, МТС. Внутренняя локальная сеть: есть. Доступ: электронная система контроля доступа, с возможностью учета рабочего времени сотрудника МОП: два санузла на блок, четыре санузла на этаж. Коммуникации: все. Безопасность: современная система круглосуточного видеонаблюдения (внутренняя, периметр, крыша) с выводом и фиксацией всей информации на контрольный пульт

ЦИАН ID 12478366

Продажа участка в Зеленогорске РЕКЛАМА
 Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га. Приморское ш. Коммуникации.
 Тел.: (495) 132-19-94
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

Участок в Репино РЕКЛАМА
 На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - основной лес, здание санатория.
 Тел.: (495) 104-33-06
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

Аналог №2

Надежный | <https://spb.cian.ru/sale/commercial/155599605/>

Улицы и адреса Мос... База данных по курс... Ставки рынка ГКО-С... Государственные об... ЦИАН / www.cian.ru... Online запрос распр... Конструктор карт... «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Лиговский просп., 259Б [Показать на карте](#)
 Обводный канал, 5 мин. пешком

11 350 000 руб.
 74 672 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 931 233-91-02
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте

Площадь:	152 м ²
Этаж:	1 из 1

О здании

Общая площадь:	152 м ²
----------------	--------------------

Возм.назначение (Офис, Помещение свободного назначения), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации-(Есть- водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), Продается отличное офисное помещение ,с надежным арендатором , в 5 мин. ходьбы от метро Обводный канал. Продаваемый объект площадью 152м2 находится в отдельно стоящем здании общей площадью 306 м2. Есть своя территория (двор)в красных линиях здания . Территория ограждена забором. Охраняемая территория с видео наблюдениям . Заезд на территорию объекта осуществляется с Лиговского проспекта и Расстанной улицы EMLS ID 715312



ЦИАН ID 12478024

Участок в Репино РЕКЛАМА
 На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - основной лес, здание санатория.
 Тел.: (495) 104-33-06

Новоселье78
 +7 931 233-91-02
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналог №3

Надежный | <https://spb.cian.ru/sale/commercial/155756825/>

Улицы и адреса Мос База данных по курс Ставки рынка ГКО-О Государственные об ЦИАН / www.cian.ru Online запрос росре Конструктор карт «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака, 12-14 [Показать на карте](#)
Московские ворота, 10 мин. пешком

15 200 000 руб.
81 721 руб. за м²


[Следить за изменением цены](#)


+7 904 515-98-94
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 186 м²
Этаж: 1 из 4


О здании
Общая площадь: 186 м²


Возм.назначение (Офис, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть- водоснаб электроснаб теплоснаб канализ лифты), Продается коммерческое помещение площадью 186,4 м. Находится в Московском районе СПб. Расположено на 1 этаже четырех этажного нежилого здания. Дом Сталинский, стиль: Сталинский неоклассицизм, год постройки 1937. Выполнен ремонт здания снаружи и внутри. 17 помещений. Высота потолков 2,76 м. 2 отдельных входа. 2 сан. Узла. Планировка смешанная. Внутри выполнен стандартный офисный ремонт. До м. Московские ворота пешком 10 минут (650 м). Хороший трафик вокруг.
Только прямые деньги. Без торга.
Звоните! +7(904) 515-98-94 Василий. +7(950) 043-62-69 Оксана EMLS ID 703566

 **Pride Estate**
+7 904 515-98-94
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН




ЦИАН ID 12705799



 **Продажа участка в Зеленогорске**
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га. Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94
РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

 **Участок в Репино**
РЕКЛАМА

Аналог №4

Надежный | <https://spb.cian.ru/sale/commercial/14671464/>

Улицы и адреса Мос База данных по курс Ставки рынка ГКО-О Государственные об ЦИАН / www.cian.ru Online запрос росре Конструктор карт «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Московский, Цветочная ул., 6 [Показать на карте](#)
Московские ворота, 11 мин. пешком

29 500 000 руб.
58 416 руб. за м²


[Следить за изменением цены](#)


+7 963 241-89-56
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте
Площадь: 505 м²
Этаж: 4 из 4

О здании
Общая площадь: 505 м²


Возм.назначение (Офис, Общепит, Помещение свободного назначения), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть- тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), Московский район, ул. Цветочная, м Московские ворота. Помещение расположено на 4-м этаже 4-х этажного здания, имеется выход на крышу и возможность надстройки мансардного этажа
Площадь 505,6 м2 +50 м2 вспомогательное.
Окна на улицу и во двор, двусторонний офис, два отдельных входа.
Сделан ремонт.
Есть договоры по электроснабжению, водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению.
Телефония и Интернет ПетерСтар
Охранная сигнализация.
800 метров от метро Московские ворота, 10мин. пешком.
Есть место для парковки во дворе.
Стоимость объекта: 29 500 000 рублей
(АК) Код 9391 EMLS ID 651834

 **1000 складов**
+7 963 241 89 56



 **Продажа участка в Зеленогорске**
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га. Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94
РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

 **Продажа участка в Зеленогорске**
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га. Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94
РЕКЛАМА

Аналоги для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом (торговые)

Аналог №1

Надежный | <https://spb.cian.ru/sale/commercial/146324078/>

Улицы и адреса Мос... База данных по курс... Ставки рынка ГКО-С... Государственные об... ЦИАН / www.cian.ru... Online запрос посре... Конструктор карт... «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака, 18/26 [Показать на карте](#)

Московские ворота, 10 мин. пешком

22 000 000 руб.
115 790 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 921 936-75-73
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 190 м²
Этаж: 1 из 4

О здании

Общая площадь: 190 м²



Возм.назначение (Офис, Склад, Общепит, Магазин, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть- теллин, водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), Продажа с арендаторами - помещение 190 кв.м.

Большая проходимость. Разделено на 2 помещения. Шаговая доступность от метро.

Выполнен собственником евроремонт. Эл-во 15 квт. Продажа с арендаторами.

Бесплатная помощь в получении ипотеки на приобретение этого объекта. EMLS ID 44399

АН Панорама
+7 921 936-75-73

Участок в Репино
На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - сосновый лес, здание санатория.
Тел.: (495) 104-33-06

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Аналог №2

Надежный | <https://spb.cian.ru/sale/commercial/152679003/>

Улицы и адреса Мос... База данных по курс... Ставки рынка ГКО-С... Государственные об... ЦИАН / www.cian.ru... Online запрос посре... Конструктор карт... «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Московский, Московский просп., 111 [Показать на карте](#)

Московские ворота, 10 мин. пешком

140 000 000 руб.
88 384 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 812 243-00-30
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 1 584 м²
Этаж: 1 из 5
Вход: общий с улицы

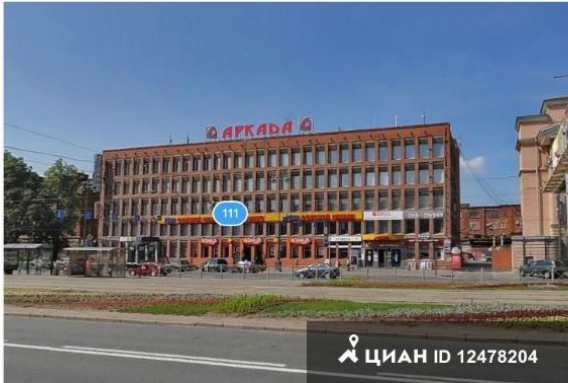
О здании

Общая площадь: 1 584 м²

Возм.назначение (Магазин, Офис, Общепит, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть- теллин, водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), Помещение расположено в одном из самых престижных районов Санкт-Петербурга, Московском районе, на главной транспортной магистрали города, Московском проспекте. Рядом проходит еще одна транспортная артерия Петербурга - Лиговский проспект. В непосредственной близости находится станция метрополитена Московские ворота. Выгодное расположение обеспечивает отличную видимость объекта и позволит быстро сориентироваться при подъезде, что является большим плюсом при покупке коммерческой недвижимости. Центральный вход коммерческого помещения, организован с Московского проспекта, оформлен светодиодной рекламой, активно привлекающей внимание прохожих.

Помещение сдано в долгосрочную аренду! EMLS ID 623753

Эстейт Маркет
+7 812 243-00-30



Участок в Репино
На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - сосновый лес, здание санатория.
Тел.: (495) 104-33-06

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Продажа участка в Зеленогорске
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га. Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94

РЕКЛАМА


Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналог №3

Надежный | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_825_m_817468771


Улицы и адреса Мос База данных по курсу Ставки рынка ГКО-С Государственные об ЦИАН / www.cian.ru Online запрос процен Конструктор карт Система Главбух

Продам торговое помещение, 825 м² 80 000 000 ₽ Олеся Анненкова 8 812 454-44-80 Написать сообщение




проспект, Константина Заслонова ул., 26

АН "Магазин квартир"
АН "Магазин квартир" занимается реализацией недвижимости в СПб и ЛО. Новостройки, коммерческая недвижимость и недвижимость на вторичном рынке!



991 объявление агентства

Торговый остров «Под ключ!»
S sale-o.ru



Помещения с арен датором!
sminex.com

Площадь: 825 м²

Адрес: Санкт-Петербург, Константина Заслонова ул., 26
Лиговский проспект (700 м) Обводный канал (400 м)
Звенигородская (700 м) [Посмотреть карту](#)


Арт. 435784 На перекрестке улиц Боровая и Константина Заслонова, продается видовое, коммерческое помещение общ S-850м2 в густонаселенном жилом квартале, пешая доступность к трем станциям метро(Лиговский пр., Обводный канал, Звенигородская), помещение имеет большие витринные окна, хорошая планировка, большой торговый зал, часть помещения занимает подвал, высота потолков 3.26м. первый этаж, 2.10м. подвал, электрическая мощность 15кВт, 4 входа, погрузочно-разгрузочная зона, в собственности юридического лица. Арендатор сетевой магазин "Магнит", договор на 10лет, арендная ставка 600000р. (+отдельно оплачиваются КУ), с последующей индексацией. Отличное вложение инвестиций!

Аналог №4

Надежный | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_pyaterochkoy_479_m_1028020566

Улицы и адреса Мос База данных по курсу Ставки рынка ГКО-С Государственные об ЦИАН / www.cian.ru Online запрос процен Конструктор карт Система Главбух



Торговое помещение с Пятерочкой, 479 м² 45 000 000 ₽ Виталий 8 919 452-62-23 Написать сообщение



Агентство Виталий Подтвержден На Avito с апреля 2012

Контактное лицо Виталий

Адрес: Санкт-Петербург, м. Фрунзенская, ул Заозерная, 14



Площадь: 479 м²

Адрес: Санкт-Петербург, ул Заозерная, 14
Фрунзенская (400 м) Технологический ин-т I (1.2 км)
Технологический ин-т II (1.2 км) [Посмотреть карту](#)

Встроенное помещение 479кв.м. на 1 этаже с сетевым арендатором Пятерочка. Заехали 2 недели назад (делается ремонт). Ранее там сидел сетевой арендатор Виват. Договор аренды на 7 лет. Индексация 5%.

Объект расположен в центре спального района, вблизи центрального рынка.

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналоги для расчета рыночной стоимости сравнительным подходом (производственно-складские)

Аналог №1

Надежный | <https://spb.cian.ru/sale/commercial/152572901/>

Улицы и адреса Мос База данных по курс Ставки рынка ГКО-С Государственные об ЦИАН / www.cian.ru Online запрос постр Конструктор карт Система Главбух

Санкт-Петербург, район Невский, Хрустальная ул.
[Показать на карте](#)
Площадь Александра Невского, 10 мин. на машине

12 000 000 руб.
28 709 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 812 930-26-66
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	418 м²
Этаж:	1 из 1
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Общая площадь:	418 м²
----------------	--------

Возм.назначение (Склад, Офис, Производство); Коммуникации-(Есть- тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), 9302666, теплый ангар с бетонным полом, ЗУ-511м (418м под зданием+93м-откр.площадка) EMLS ID 702493

Адекс
+7 812 930-26-66
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

РЕКЛАМА
Продажа участка в Зеленогорске
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га.
Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94

Аналог №2

Надежный | <https://spb.cian.ru/sale/commercial/153833673/>

Улицы и адреса Мос База данных по курс Ставки рынка ГКО-С Государственные об ЦИАН / www.cian.ru Online запрос постр Конструктор карт Система Главбух

Санкт-Петербург, район Адмиралтейский, наб.
Обводного Канала [Показать на карте](#)
Балтийская, 3 мин. на машине

550 000 000 руб.
27 500 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 963 241-89-56
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	20 000 м²
Этаж:	1 из 4
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Общая площадь:	20 000 м²
----------------	-----------

Возм.назначение (Склад), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть- электроснаб теплоснаб), Адмиралтейский район, ст.м.Балтийская, наб.Обводного канала Площадь: 20000м.кв.

Здание расположено в Адмиралтейском районе г.Санкт-Петербурга в четырёхстах метрах от м. Балтийская.

назначение: офисно-торгово-складской комплекс
площадь: 18 924 кв.м.,
этажность: 1-2-3-4,
год постройки: 2007г.,
Площадь складских помещений 14 036 кв.м., офисных помещений 4 888 кв.м.
земельный участок: 20 602 кв.м., принадлежит на праве собственности,
назначение земель: земли поселений,
разрешённое использование: для размещения промышленных объектов;
ограничения (обременения) права: зона магистральных сетей электроснабжения 119кв.м и 605 кв.м., охранная зона газораспределительной сети 532 кв.м., охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений 141 кв.м.
Все помещения полностью оборудованы инженерными системами и коммуникациями для использования по целевому назначению, погрузочно-разгрузочные доки оборудованы докшеллерами и доквеллерами, оборудованы две холодильные камеры, имеется грузовой лифт, грузовой подъемник.
Все помещения оснащены приточно-вытяжной вентиляцией, охранно-пожарной сигнализацией.

ЦИАН ID 12477954

РЕКЛАМА
Продажа участка в Зеленогорске
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га.
Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Участок в Репино
На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - сосновый лес, здание санатория.
Тел.: (495) 104-33-06
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналог №3

Надежный | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_angar_s_zemley_640_m_899768148

Улицы и адреса Мос... База данных по курс... Ставки рынка ГКО-С... Государственные об... ЦИАН / www.cian.ru / Online запрос постр... Конструктор карт... «Система Главбух»

Производственное помещение, ангар с зе... 14 750 000 ₽ Михаил 8 911 039-94-82 Написать сообщение

Площадь: 640 м²

Адрес: Санкт-Петербург, ул Профессора Качалова, 15а
📍 Площадь А. Невского I (1.7 км) 📍 Площадь А. Невского II (1.6 км)
📍 Обводный канал (2.1 км) [Посмотреть карту](#)

Продается утепленный ангар с земельным участком. Общая площадь 640 м2

ОПИСАНИЕ:

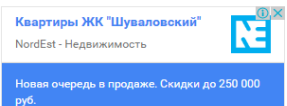

- объект расположен на территории имущественного комплекса (3Га)
- общая площадь здания - 560 м2
- общая площадь здания с землей - 640 м2 (земля в собственности);
- объект имеет полный комплект технической документации и свидетельства государственной регистрации прав собственности;
- объект соответствует общим требованиям Госкомнадзора, а также отраслевых нормативных служб (МЧС РФ, Энергобезопасность, Ростехнадзор, Санэпидконтроль, Госэкология);

РАСПОЛОЖЕНИЕ:

- Выгодное расположение в центре Санкт-Петербурга (2,5 км от ст.м. Пл. Александра Невского);
- Близость ключевых транспортных развязок и инфраструктурных объектов (20 минут до КАД, 25 минут до аэропорта Пулково; возможность беспробочного проезда в разные районы города);
- Соседство с крупными производственными, складскими комплексами
- Развитие инфраструктуры микрорайона

ТЕХНИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ:

- инженерные коммуникации:
- централизованное отопление
- поставщик теплотенергии — ЗАО «Молодой ударник»
- тепловые сети проходят ежегодные межсезонные испытания



Аналог №4

Надежный | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_10672_m_877136558

Улицы и адреса Мос... База данных по курс... Ставки рынка ГКО-С... Государственные об... ЦИАН / www.cian.ru / Online запрос постр... Конструктор карт... «Система Главбух»

Производственно-складской комплекс 10... 350 000 000 ₽ ООО "Инвест-Строй-Сер... 8 950 029-59-47 Написать сообщение

Кадастровый номер 78:7322:1**** проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 10672 м², Класс здания: b

Адрес: Санкт-Петербург, Нефтяная дор, 3
📍 Обводный канал (1 км) 📍 Лиговский проспект (1.3 км)
📍 Волковская (1.6 км) [Посмотреть карту](#)

Продается производственно-складской комплекс "НЕФТЯНАЯ 3" с большим земельным участком в центре СПб.
Производственно-складской корпус - 10 672 кв.м. на земельном участке 12 194 кв.м.
Функциональная зона – ТПД 1-1 многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки

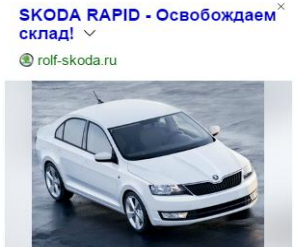
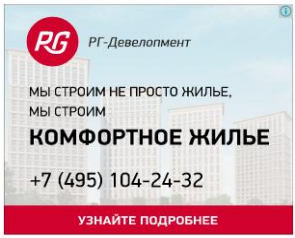

Комплекс полностью обеспечен всеми инженерными ресурсами в полном объеме - ГВС, ХВС, теплоснабжение, газоснабжение, компрессорная (сжатый воздух), система пожаротушения. Отопление и ГВС - от собственной газовой котельной.

Подведенная мощность 200 кВт, с возможностью увеличения. Обеспыленные полы, нагрузка на пол – до 6 т/кв.м.

Высота в коньке – 9,75 м. Пролёт – 2 x 30 м. (ширина корпуса - 60 м)

Технически здание и инженерные сети находятся в отличном состоянии, своевременно производятся все регламентные работы. Большая территория для парковки и маневров фур. Отдельный въезд с Нефтяной дороги. Корпус находится в полной готовности под размещение производственных и складских мощностей

Комплекс может быть приобретен совместно со смежным участком "ВОЛКОВКА 17"



Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналоги для расчета рыночной стоимости доходным подходом (офисы)

Аналог №1

Надежный | <https://spb.cian.ru/rent/commercial/139131578/>

Улицы и адреса Мос База данных по курс: Ставки рынка ГКО-С Государственные об. ЦИАН / www.cian.ru Online запрос распр. Конструктор карт Система Главбух

Санкт-Петербург, район Московский, ул. Коли Томчака [Показать на карте](#)
Московские ворота, 10 мин. пешком

349 000 руб. в месяц
10 190 руб. за м² в год, комиссия 50%

[Следить за изменением цены](#)

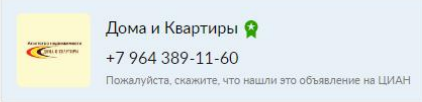
+7 964 389-11-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 411 м²
Этаж: 1 из 5


О здании
Общая площадь: 411 м²


Возм.назначение (Офис, Банк), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть-теллин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), К данному помещению есть возможность сдать в аренду склады.
Михаил тел:89643891160. EMLS ID 38464

 Дома и Квартиры
+7 964 389-11-60
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



ЦИАН ID 10788138



 Продажа участка в Зеленогорске
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6.7 Га.
Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94
РЕКЛАМА
Проектная декларация на рекламируемом сайте

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

Аналог №2

Надежный | <https://spb.cian.ru/rent/commercial/155794870/>

Улицы и адреса Мос База данных по курс: Ставки рынка ГКО-С Государственные об. ЦИАН / www.cian.ru Online запрос распр. Конструктор карт Система Главбух

Санкт-Петербург, район Московский, Заставская ул., 22а [Показать на карте](#)
Московские ворота, 10 мин. пешком

363 000 руб. в месяц
12 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

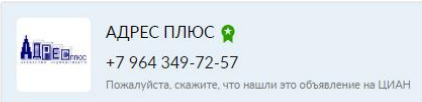
+7 964 349-72-57
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 363 м²
Этаж: 1 из 7


О здании
Общая площадь: 363 м²


Возм.назначение (Офис), Юр.статус владельца -Собственность, Аренда напрямую от собственника, без комиссий и переплат агентствам! Включено в арендную плату: Коммунальные услуги, Электроснабжение, Клининг, Охранная сигнализация Оплачивается отдельно: Телефония, Интернет Инфраструктура: Конференц-зал, Кафе, Фитнес-клуб, Банкомат, Сбербанк России, Салон Красоты, Столовая, Банкомат EMLS ID 716344
iciand <https://spb.cian.ru/rent/commercial/155794870/>

 АДРЕС ПЛЮС
+7 964 349-72-57
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



ЦИАН ID 12477972



 Участок в Репино
На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке -основной лес, здание санатория.
Тел.: (495) 104-33-06
РЕКЛАМА
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналог №3

Надежный | <https://spb.cian.ru/rent/commercial/153704289/>

Улицы и адреса Мос: База данных по курс: Ставки рынка ГКО-С Государственные об: ЦИАН / www.cian.ru / Online запрос распр: Конструктор карт «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Лиговский просп. [Показать на карте](#)
Лиговский проспект, 2 мин. на машине

425 000 руб. в месяц
10 200 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)


+7 812 603-75-21
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный


Об объекте
Площадь: 500 м²
Этаж: 1 из 2

О здании
Общая площадь: 500 м²


Возм.назначение (Офис), Без комиссии. Офисное помещение в бизнес-центре площадью 500 кв.м по цене 850 руб./кв.м в месяц. Без НДС (УСН). Электроэнергия включена в стоимость аренды. Коммунальные услуги включены в стоимость аренды. В бизнес-центре есть кафе. Интернет провайдер Филанко. Парковка гостевая. EMLS ID 676785

 **Центр Коммерческой Недвижимости**
+7 812 603-75-21
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)



ЦИАН ID 12478488



Участок в Репино РЕКЛАМА
На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - основной лес, здание санатория.
Тел.: (495) 104-33-06
[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

Продажа участка в Зеленогорске РЕКЛАМА
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га.

Аналог №4

Надежный | <https://spb.cian.ru/rent/commercial/154989430/>

Улицы и адреса Мос: База данных по курс: Ставки рынка ГКО-С Государственные об: ЦИАН / www.cian.ru / Online запрос распр: Конструктор карт «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Московский, Заозерная ул., 8 [Показать на карте](#)
Фрунзенская, 5 мин. пешком

394 400 руб. в месяц
10 200 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)


+7 952 233-49-24
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

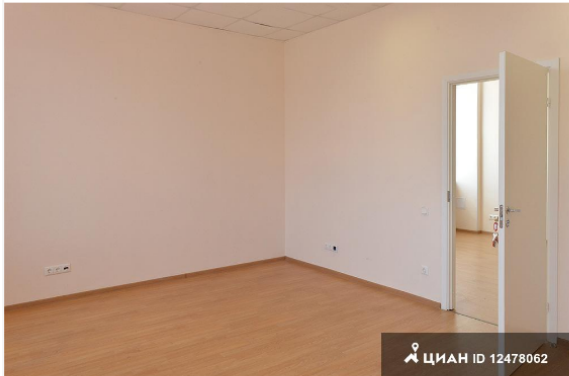
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 464 м²
Этаж: 1 из 3


О здании
Общая площадь: 464 м²

Возм.назначение (Офис), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации-(Есть тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), 8-952-233-49-24 от собственника БЕЗ КОМИССИИ
Собственник предлагает в аренду офисы с качественной отделкой в Московском районе города.Общая площадь помещений составляет 464,4 кв.м.1-ый этаж.Высота потолков 3 м. Кабинетная планировка.Оснащение: высокоскоростной интернет, цифровая телефония, пожарная и охранная сигнализации. Услуги: клининг, круглосуточная охрана , пропускной режим, охраняемая парковка, кафе, банкоматы.Месторасположение: бизнес-центр "Заозерная".При входе в бизнес-центр имеется ресепшн.В шаговой доступности - магазины.Удобная транспортная доступность. Объект расположен в 7 минут от станции метро "Фрунзенская".
8-952-233-49-24 от собственника БЕЗ КОМИССИИ EMLS ID 682217
iciand <https://spb.cian.ru/rent/commercial/154989430/>

 **Бренд Новостройки**
+7 952 233-49-24



ЦИАН ID 12478062



Участок в Репино РЕКЛАМА
На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - основной лес, здание санатория.
Тел.: (495) 104-33-06
[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

Продажа участка в Зеленогорске РЕКЛАМА
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га.
Приморское ш. Коммуникации.

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналоги для расчета рыночной стоимости доходным подходом (торговые)

Аналог №1

Яндекс <https://spb.cian.ru/ent/commercial/154376519/>

торговая площадь
Санкт-Петербург, район Адмиралтейский, Московский просп., 61 [Показать на карте](#)
Фрунзенская, 5 мин. пешком

85 000 руб. в месяц
15 693 руб. за м² в год, комиссия 100%

[Следить за изменением цены](#)


+7 812 903-94-98
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: субаренда
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 65 м²
Этаж: 1 из 1

О здании
Общая площадь: 65 м²

Возм.назначение (Магазин), Юр.статус владельца -Субаренда; Коммуникации-(Есть- теллин, водоснаб электроснаб теплоснаб канализ НЕТ-лифты), Сдаем часть коммерческого помещения(магазин мебели), рассмотрим любые сопутствующие направления этого бизнеса. Сейчас сдается под магазин паркета. Часть сдаваемого помещения расположена вдоль Московского пр.Состояние отличное, выполнен качественный ремонт. 3 окна выходят на Московский пр. Звоните, отвечу на все вопросы! 8(911)710-03-62 Татьяна. EMLS ID 710502



ЦИАН ID 12479073

Кварткры в новостройках до 1.5 млн. рублей!

РЕКЛАМА

ХочуКвартиру.ру [Показать телефон](#)

Аналог №2

Яндекс <https://spb.cian.ru/ent/commercial/152868579/>

торговая площадь
Санкт-Петербург, район Центральный, Лиговский просп., 147 [Показать на карте](#)
Обводный канал, 2 мин. пешком

160 000 руб. в месяц
16 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

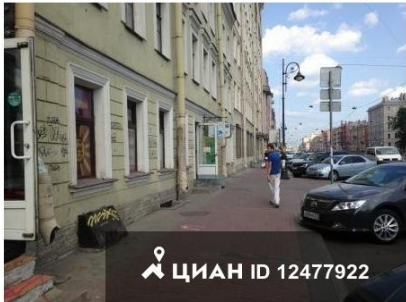
+7 931 355-16-21
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 120 м²
Этаж: 1 из 3

О здании
Общая площадь: 120 м²

Возм.назначение (Магазин, Офис, Общепит, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть- теллин, водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), 8-921-777-55-22. Любовь. Универсальное коммерческое помещение свободного назначения, площадью 120 м², расположено на пересечении Лиговского пр. и Обводного кан., рядом со ст. метро Обводный канал. 1-ый этаж, 4 окна и вход с Лиговского пр., 2 окна во двор. Мощность 15 кВт. Высота потолка 2,7 м. Хорошее состояние. Возможность размещения рекламы на фасаде, парковка рядом с объектом. EMLS ID 81514



ЦИАН ID 12477922

2х КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ до 5 млн. руб.

Двухкомнатные квартиры до 5 млн. рублей!

РЕКЛАМА

Академия [Показать телефон](#)

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
 Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналог №3

Яндекс <https://spb.cian.ru/rent/commercial/154193997/>

торговая площадь
 Санкт-Петербург, район Московский, Московский просп., 66А [Показать на карте](#)
 Фрунзенская, 5 мин. пешком

165 000 руб. в месяц
 17 838 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 906 255-97-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	111 м ²
Этаж:	1 из 3

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	111 м ²

Возм.назначение (Магазин, Офис, Общепит, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги); Коммуникации (Есть- водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), Сдается отличное помещение по адресу: Московский пр., д. 66, пять минут пешком от ст. метро "Фрунзенская". Первый этаж, отдельный вход с улицы, 4 окна на улицу. Общая площадь 111,2 метра, три зала 35, 27 и 19 метров. Отличное состояние. Потолки 3 метра. Под любую деятельность! Стоимость аренды составляет 165 000 рублей в месяц. Прямая аренда от собственника, без комиссии. EMLS ID 709886

Маттис

ЦИАН ID 12477888

Участок в Репино
 На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - сосновый лес, здание санатория.
 Тел.: (495) 104-33-06

РЕКЛАМА

Аналог №4

Яндекс <https://spb.cian.ru/rent/commercial/149171707/>

торговая площадь
 Санкт-Петербург, район Невский, ул. Бабушкина, 14 [Показать на карте](#)
 Елизаровская, 2 мин. пешком

120 000 руб. в месяц
 18 000 руб. за м² в год, комиссия 50%

[Следить за изменением цены](#)

+7 921 907-71-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	80 м ²
Этаж:	1 из 5

О здании

Общая площадь:	80 м ²
----------------	-------------------

Возм.назначение (Магазин, Офис, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации (Есть- тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), Помещение свободного назначения. Рядом с метро Елизаровская. Все первые этажи под коммерческими помещениями. Очень хорошая проходимость. Договор на длительный срок.. + ку. Звоните . EMLS ID 650470

РОСЛЕКС
[Показать телефон](#)

ЦИАН ID 12478044

Участок в Репино
 На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке - сосновый лес, здание санатория.
 Тел.: (495) 104-33-06

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналоги для расчета рыночной стоимости доходным подходом (производственно-складские)

Аналог №1

Надежный | <https://spb.cian.ru/rent/commercial/154198808/>

Улицы и адреса Мос База данных по курс: Ставки рынка ГКО-С Государственные об. ЦИАН / www.cian.ru Online запрос распр: Конструктор карт «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Невский, ул. Профессора Качалова, 11А [Показать на карте](#)

Площадь Александра Невского, 20 мин. пешком

184 100 руб. в месяц
5 040 руб. за м² в год


[Следить за изменением цены](#)

+7 921 953-40-81
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 438,4 м²
Этаж: 1 из 8
Состояние: типовой ремонт
Лифты: 2 лифта

Офисно-производственный комплекс «Барс-2»
Год постройки: 1976
Класс: В
Общая площадь: 33 000 м²
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Отопление: автономное
Система пожаротушения: сигнализация
Лифты: 2



ЦИАН ID 12694209

Продажа участка в Зеленогорске
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га.
Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Аналог №2

Надежный | <https://spb.cian.ru/rent/commercial/155614022/>

Улицы и адреса Мос База данных по курс: Ставки рынка ГКО-С Государственные об. ЦИАН / www.cian.ru Online запрос распр: Конструктор карт «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Московский, Московское ш.
[Показать на карте](#)

Звёздная, 6 мин. пешком

30 240 руб. в месяц
5 040 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

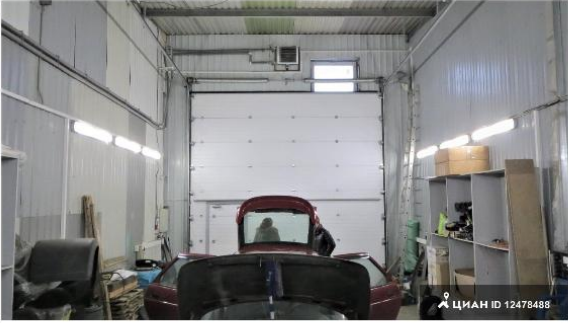
+7 812 603-72-93
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 72 м²
Этаж: 1 из 1

О здании
Общая площадь: 72 м²

Возм.назначение (Склад, Производство), Без комиссии. 1 этаж. Отапливаемое помещение на охраняемой территории под склад или производство общей площадью 72 кв.м. по цене 420 руб./кв.м. в месяц, включая НДС. Высота потолка 6 м, пол бетонный ровный обеспыленный. Ворота под фуру. Въезд на территорию бесплатный. Возможна аренда офиса. Возможно размещение СТО. Круглосуточный доступ. Рядом КАД. EMLS ID 715679



ЦИАН ID 12478488

Продажа участка в Зеленогорске
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га.
Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94

РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Центр Коммерческой Недвижимости
+7 812 603-72-93
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Аналог №3

Надежный | <https://spb.cian.ru/rent/commercial/151841964/>

Улицы и адреса Мос База данных по курс: Ставки рынка ГКО-О Государственные об. ЦИАН / www.cian.ru / Online запрос распр: Конструктор карт «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Фрунзенский, Загребский бул., 33К1 [Показать на карте](#)
Купчино, 3 мин. на машине

111 000 руб. в месяц
6 000 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)


+7 963 241-89-56
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 222 м²
Этаж: 1 из 11
Состояние: типовый ремонт

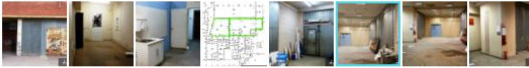
О здании
Общая площадь: 222 м²

Возм.назначение (Склад), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), Фрунзенский р-н, Загребский бул. м Купчино. Теплый склад, легкое (нешумное) пр-во 222 м2. 1 этаж, 1 ворота 2,7х2,7 м. эл-во 35 кВт. высота 5 м, подъезд только для негабаритного транспорта. с/у, бытовка внутри
Цена 500 руб/м2 все включено
Менеджер Тарасенко Анастасия,П50
Код объекта: 10506 EMLS ID 699908

 1000 складов
+7 963 241-89-56



ЦИАН ID 12477954



РЕКЛАМА
Продажа участка в Зеленогорске
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га. Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94
[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

РЕКЛАМА
Участок в Репино
На первой линии залива. Прекрасный пляж, на участке -

Аналог №4

Надежный | <https://spb.cian.ru/rent/commercial/152207687/>

Улицы и адреса Мос База данных по курс: Ставки рынка ГКО-О Государственные об. ЦИАН / www.cian.ru / Online запрос распр: Конструктор карт «Система Главбух»

Санкт-Петербург, район Невский, просп. Обуховской обороны [Показать на карте](#)
Площадь Александра Невского, 8 мин. на машине

137 940 руб. в месяц
4 560 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)


+7 812 603-72-93
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 363 м²
Этаж: 1 из 4


О здании
Общая площадь: 363 м²

Возм.назначение (Склад, Производство); Коммуникации-(Есть водоснаб электроснаб теплоснаб канализ), Без комиссии. 1 этаж. Теплый склад класса С на охраняемой территории площадью 363 кв.м по цене 380 руб./кв.м в мес. , включая НДС. Отопление включено в стоимость. Возможно под производство. Эл. мощность без ограничений. Разгрузка "фура боком". Ворота: 4 x 4,5 м. Пол ровный беспылевой. Рабочая высота потолка 5 м. Санузел. Раздевалки. Въезд на территорию платный - 20 руб., абонемент - 1500 руб./мес. EMLS ID 701643

 Центр Коммерческой Недвижимости
+7 812 603-72-93
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



ЦИАН ID 12478488



РЕКЛАМА
Продажа участка в Зеленогорске
Участок правильной формы на 1-й линии залива. 6,7 Га. Приморское ш. Коммуникации.
Тел.: (495) 132-19-94
[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

Приложение №3 Документы Заказчика

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 15.11.2016

№ 90-28486239

На основании запроса №90-28486239 от 15.11.2016, поступившего на рассмотрение 15.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:13:0007319:1100
наименование объекта:	Автосалон
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	737.2 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	.
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит.А
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто" ИНН:7816591760 ОГРН:1147847268370 КПП:781601001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 78-78-89/031/2014-315 30.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Залог в силу закона,
дата государственной регистрации:	30.09.2014
номер государственной регистрации:	78-78-87/007/2013-305
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.09.2014 по 06.12.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "ФОНДСЕРВИСБАНК" ИНН:7727051787 ОГРН:1027739224611 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Разделительный баланс "О передаче прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью "Арсенал-Авто" создаваемому в результате его реорганизации в форме выделения Общества с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", далее именуемому "Правопреемник", утвержден протоколом внеочередного общего собрания участников ООО "Арсенал-Авто" от 26.05.2014; Договор купли-продажи объектов недвижимости от 06.12.2013.
5. Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано
6. Правопритязания:	Данные отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор Федеральный информационный ресурс
(Должность, удостоверяемое должностным лицом, подпись, М.П.) (Фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 15.11.2016

№ 90-28486184

На основании запроса №90-28486184 от 15.11.2016, поступившего на рассмотрение 15.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:13:0007319:1099
наименование объекта:	нежилое здание
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	554.4 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	б/н А
этажность (этаж):	2, цокольный этаж
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.5, лит.А
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто" ИНН:7816591760 ОГРН:1147847268370 КПП:781601001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 78-78-89/122/2014-66 30.12.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Залог в силу закона,
дата государственной регистрации:	30.12.2014
номер государственной регистрации:	78-78-89/122/2014-68
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.12.2014 по 06.12.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество"ФОНДСЕРВИСБАНК" ИНН:7727051787 ОГРН:1027739224611 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 16.12.2014
5. Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано
6. Правопритязания:	Данные отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, удостоверяемое действительное лицо право, удостоверяющее государственную регистрацию право)

(подпись, ИП)

(подпись, логин/пароль)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 15.11.2016

№ 90-28486408

На основании запроса №90-28486408 от 15.11.2016, поступившего на рассмотрение 15.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:13:0007319:45	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли населенных пунктов	
площадь объекта:	1283 Квадратный метр	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.5, лит.А	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Прочие ограничения (обременения).	
дата государственной регистрации:	16.03.2007	
номер государственной регистрации:	78-78-01/0136/2007-186	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный	
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка б/н от 14.12.2006	
4.1.2. вид:	Ипотека,	
дата государственной регистрации:	30.09.2014	
номер государственной регистрации:	78-78-87/006/2014-173	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.09.2014 по 06.12.2018	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "ФОНДСЕРВИСБАНК" ИНН:7727051787 ОГРН:1027739224611 КПП:775001001	
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) 27-3/14 от 19.02.2014 ; Дополнительное соглашение №1 от 05.09.2014 г. к договору об ипотеке (залоге) 27-3/14 от 19.02.2014	
4.1.3. вид:	Аренда,	
дата государственной регистрации:	30.09.2014	
номер государственной регистрации:	78-78-01/0136/2007-189	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 16.03.2007 по 06.12.2055	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто" ИНН:7816591760 ОГРН:1147847268370 КПП:781601001	
основание государственной регистрации:	Разделительный баланс "О передаче прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью "Арсенал-Авто" создаваемому в результате его реорганизации в форме выделения Общества с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", далее именуемому "Правопреемник", утвержден протоколом внеочередного общего собрания участников ООО "Арсенал-Авто" от 26.05.2014; Договор аренды земельного участка 21-ЗД03030 от 26.01.2007 ; Соглашение об оставлении предметов залога за собой б/н от 05.08.2013 ; Договор уступки права аренды земельного участка 1/13 от 06.12.2013 ; Дополнительное соглашение 1 от 10.07.2015	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано	

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

6. Правопритязания:	Данные отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор <small>(подпись, должность, наименование государственного органа регистрации прав)</small>	_____	Федеральный информационный ресурс <small>(фамилия, имя, отчество)</small>
---	-------	--

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 15.11.2016

№ 90-28486364

На основании запроса №90-28486364 от 15.11.2016, поступившего на рассмотрение 15.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:13:0007319:29	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:		
площадь объекта:	4652 Квадратный метр	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит.А	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто" ИНН:7816591760 ОГРН:1147847268370 КПП:781601001	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 78-78-89/031/2014-310 30.09.2014	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Залог в силу закона, весь объект	
дата государственной регистрации:	30.09.2014	
номер государственной регистрации:	78-78-87/007/2013-302	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.09.2014 по 06.12.2018	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "ФОНДСЕРВИСБАНК" ИНН:7727051787 ОГРН:1027739224611 КПП:775001001	
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 06.12.2013; Разделительный баланс "О передаче прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью "Арсенал-Авто" создаваемому в результате его реорганизации в форме выделения Общества с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", далее именуемому "Правопреемник", утвержден протоколом внеочередного общего собрания участников ООО "Арсенал-Авто" от 26.05.2014	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.2.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Не зарегистрировано	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.2.1. вид:	Прочие ограничения (обременения), Зона магистральных канализационных сооружений, площадью 119 кв.м	
дата государственной регистрации:	08.09.2007	
номер государственной регистрации:	78-78-01/0472/2007-212	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный	
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка от 22.08.2007; Уведомление Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по г. Санкт-Петербургу №9303 от 22.08.2007	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	Данные отсутствуют	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют	
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют	

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	Данные отсутствуют
--	--------------------

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор <small>(Должность государственного должностного лица органа государственного кадастрового регистрации прав)</small>	<small>(подпись, И.П.Ф.)</small>	Федеральный информационный ресурс <small>(Формат, логин и пароль)</small>
---	----------------------------------	---

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч. 1, ст.7)

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 15.11.2016

№ 90-28486295

На основании запроса №90-28486295 от 15.11.2016, поступившего на рассмотрение 15.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:13:0007319:1194
наименование объекта:	Станция технического обслуживания со встроенным паркингом (2-я очередь строительства)
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	
инвентарный номер, литер:	-
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит.В
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общество с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто" ИНН:7816591760 ОГРН:1147847268370 КПП:781601001
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 78-78-89/031/2014-323 30.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Залог в силу закона,
дата государственной регистрации:	30.09.2014
номер государственной регистрации:	78-78-87/007/2013-307
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.09.2014 по 06.12.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерное общество "ФОНДСЕРВИСБАНК" ИНН:7727051787 ОГРН:1027739224611 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 06.12.2013; Разделительный баланс "О передаче прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью "Арсенал-Авто" создаваемому в результате его реорганизации в форме выделения Общества с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", далее именуемому "Правопреемник", утвержден протоколом внеочередного общего собрания участников ООО "Арсенал-Авто" от 26.05.2014
5. Договоры участия в долевом строительстве:	Не зарегистрировано
6. Правопритязания:	Данные отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	Данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	Данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор Федеральный информационный ресурс
(достоинство, удостоверяющее действительность или отсутствие государственного регистрационного права) (подпись, М.П.) (фамилия, имя, отчество)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ДОГОВОР № 21-ЗД03030
аренды земельного участка

26 января 2007г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий в соответствии с Положением о Комитете в лице начальника управления (агентства) недвижимого имущества Фрунзенского района Силавтьева Николая Викторовича, действующего на основании доверенности № 9701-42 от 29.12.2006 с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью "Имущественный комплекс", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Кулакова Сергея Николаевича, действующего на основании устава, с другой стороны (далее Стороны), на основании распоряжения комитета по градостроительству и архитектуре от 07.12.2006г № 1384 заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок **Зона 4**, кадастровый номер № **78:13:7319:45**, находящийся по адресу **г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, д. 5, литера А, площадью 1283 (одна тысяча двести восемьдесят три) кв. м.**, именуемый в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется для использования под **офисы** (код - 7.2)

1.3. Участок относится к землям поселений.

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

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены на прилагаемом к договору плане земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. На участке имеются:

а) нежилые здания

б) зона регулирования застройки второй категории - 1283 кв.м.

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

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

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует по **06 декабря 2055г.** и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с **07 декабря 2006г.**

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

3.4. Величина квартальной арендной платы за Участок, выраженная в условных единицах (У.Е.), составляет: **4532.518 (четыре тысячи пятьсот тридцать две целые и пятьсот восемнадцать тысячных) У.Е.**

Стоимость аренды 1 кв.м в год составляет **14.131 У.Е.**

3.5. Арендатор самостоятельно ежеквартально рассчитывает в рублях размер арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю согласно п.3.4. Договора. Сумма платежа определяется

исходя из величины одной условной единицы, равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального Банка России на первое число оплачиваемого периода, за который производится перечисления, если иное не предусмотрено правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт - Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с п.1.2. Договора) Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с п.3.5 Договора.

3.8. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на:

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

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

Код бюджетной классификации 830 111 05011 02 0100 120.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

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

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

4.1.3. Если иное не предусмотрено договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.4. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Обязанность по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора возлагается на Арендатора.

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

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора.

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

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

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

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

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

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

повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. В случае совершения сделок, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал предприятия и др.) в десятидневный срок уведомить Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на здание, строение, сооружение, расположенные на Участке.

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

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей такие услуги.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае нарушения Арендатором п.п.3.4 и 3.7 Договора начисляется пени в размере 0.15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

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

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

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.

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

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

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора.

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

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

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.5. При несоблюдении обязанности, предусмотренной в п.4.3.8. Договора.

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

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

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

7.2. В случае, если после окончания действия Договора, стороны не заключили договор на новый срок, Арендатор обязан освободить или обеспечить освобождение Участка от любого имущества, размещенного на участке во время действия Договора или предшествующих ему договоров аренды Участка.

7.3. Установить ограничения в использовании земельного участка, установленные в проекте границ землепользования, разработанном и утвержденном КГА:

- обеспечить сохранность существующих подземных коммуникаций и сооружений и беспрепятственный доступ к ним представителей эксплуатирующих организаций;
- обеспечить беспрепятственный проезд-проход к зданию смежного землепользователя;
- участок находится в зоне регулирования застройки 2 категории.

7.4. Арендатор обязан в месячный срок с момента регистрации Договора предоставить, ведомость инвентаризации земельного участка по функциональному использованию территории.

7.5. В месячный срок с момента заключения настоящего договора произвести оплату за фактическое использование земельного участка (согласно договору купли-продажи недвижимого имущества № 2/03 от 20.06.2003, свидетельства о государственной регистрации права от 02.07.2003г Рег. № 78-01-145/2003-67.2) за период с 07.12.2003г по 06.12.2006г в размере 54390.219 у.е.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

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

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

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;
- Общество с ограниченной ответственностью "Имущественный комплекс" - 1 экз.;
- Управление Федеральной регистрационной службы СПб и Ленинградской области" - 1 экз.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. План земельного участка.
2. Расчет арендной платы.

Юридические адреса Сторон:

Арендодатель: Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
191060, Санкт-Петербург, Смольный
ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:
Управление (агентство) недвижимого имущества Фрунзенского района.
192241, г. Санкт-Петербург, Пражская улица, д. 46, ком. 404
Телефон: 576-85-07, 576-85-14
Факс: 708-81-22

и
го
за
го
му
сте
и
ть,
ню
у за
жи
ции
тере
друг
ской
ным
вную
кз.

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "Имущественный комплекс", зарегистрированное инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Петроградскому району Санкт-Петербурга от 11.03.2003г., свидетельство о государственной регистрации № 1037828035453

ИНН 7813180761

Юридический адрес: г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 41, литера Б, пом. 6-Н

Почтовый адрес: г. Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., д. 41, литера Б, пом. 6-Н

р/с № 40702810328000002541

к/с № 30101810200000000791

БИК: 044030791

в ОАО "ПСБ" Смольнинский филиал

Тел. / Факс 712-92-22

Подписи сторон:

От Арендатора:


Генеральный директор
Кулаков С.Н.



М.П.


От Арендодателя:

Начальник управления (агентства)
Силантьев Н. В.


М.П.


юрист  Галицкий А.В.

исполнитель  Гусева Н.В.

МН

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, дом 5, литера А

Категория земель: земли поселений

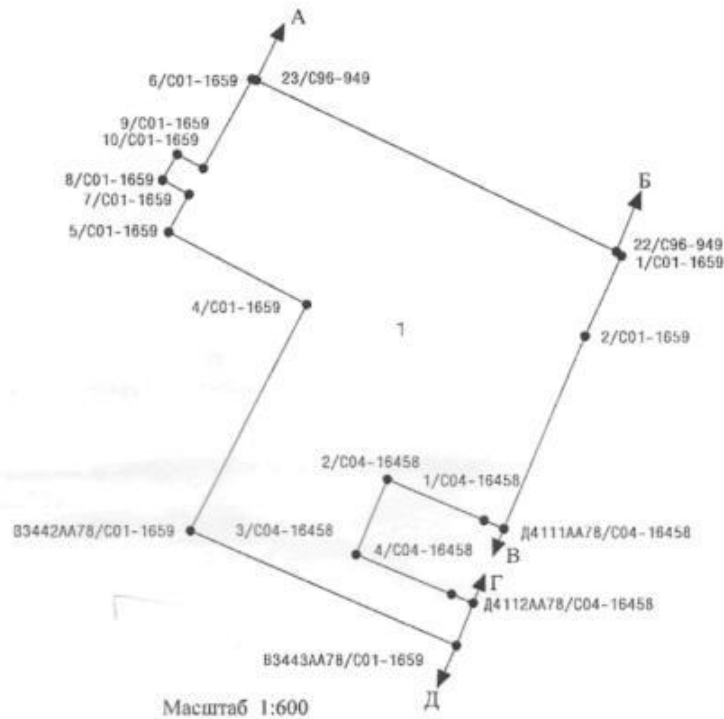
Разрешенное использование (назначение): для размещения объектов транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)

Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы

Площадь: 1283 кв.м

Кадастровый номер: 78:13:7319: 45

Предыдущий кадастровый номер: 78: _____



Описание границ земельного участка:

- От А до Б земельный участок 78:7319:36
- От Б до В земли общего пользования
- От В до Г земли, не прошедшие кадастровый учет
- От Г до Д земли общего пользования
- От Д до А земельный участок 78:7319:29

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв.м)
1	Зона регулирования застройки второй категории	1283

Особые отметки: _____

Государственный земельный кадастр

План составил:
Зам. директора ООО "НПП СКИН" *Кос* С.В. Костенко

Начальник Фрунзенского районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Н.А. Баркова

М.П. *РОКОФЬЕВА О.О.* 4 ДЕК 2006 г. 200 г.

М.П. "11" 12 2006 г. 2006 г.

Фрунзенский районный отдел

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

РАСЧЕТ
арендной платы за земельный участок

к договору № 21-ЗД03030 от 26.01.2007

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Имущественный комплекс"

Адрес земельного участка:

г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д. 5, литера А

Площадь участка на основании:

Кадастровый план земельного участка

составляет: **1283.00** кв.м. (одна тысяча двести восемьдесят три кв.м.)

N	ЭГЦТ	Код	Площадь в кв.м.	Площадь ЗОРИ	Ставка 1 кв.м. в год	Коэффициенты										Квартальная арендная плата
						K1	K2	K3	K4	Kп	Kз	Kо	Kс	2.8.	3.7.	
1	Зона 4	7.2	1 283.0000	0	14.131	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.00	1.00	4 532.518
Итого:			1 283.00													4 532.518

четыре тысячи пятьсот тридцать две целые и пятьсот восемнадцать тысячных У.Е.

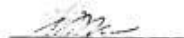
Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:

четырнадцать целых и тринадцать сотых У.Е.

На данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: **26.01.2007**

Расчет арендной платы произвел:



Гусева Н.В.

Прошнуровано
скреплено печатью
5 (шесть) листов
Начальник
УНИ Фрунзенского
района



Силантьев Н.В.

Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ
СЛУЖБЫ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ

Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация договора
аренды

Дата регистрации «16» марта 2007 года

Номер регистрации 78-78-01/0136/2007-189

Регистратор

Николаев Н.Б.



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства


Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

"21" ноября 2013 г. № 78/201/13-240580	
Кадастровый номер:	78:13:0007319:1100
Номер кадастрового квартала:	78:13:0007319
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, дом 7, литера А		
2	Основная характеристика:	площадь	737.2	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	1	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Металлические, Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2010		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	12882788.01		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	78:13:7319:29:269, литера А		
10	Особые отметки:	-		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу		

инженер 1 категории (полное наименование должности)		А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	--	-------------------------------------



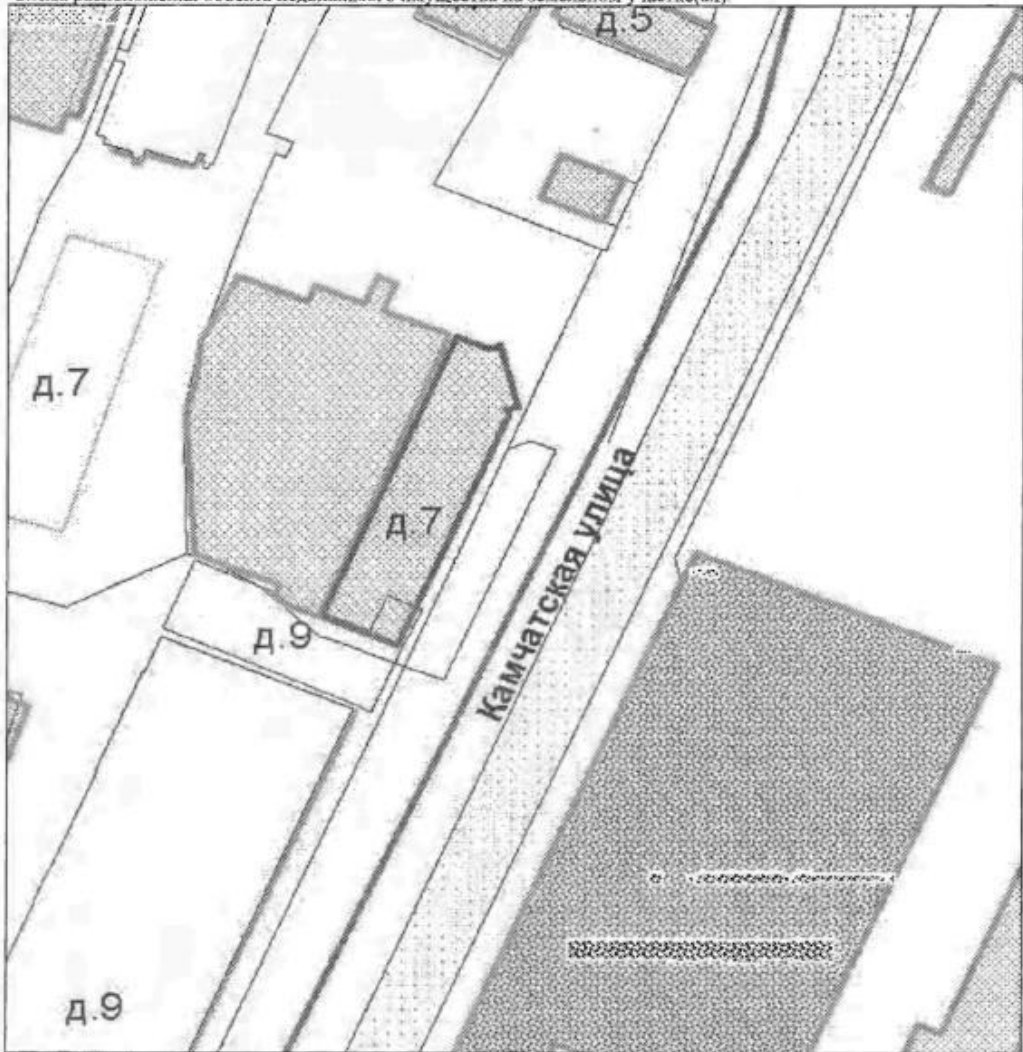
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"21" ноября 2013 г. № 78/201/13-240580			
Кадастровый номер:		78:13:0007319:1100	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах)



Масштаб 1:

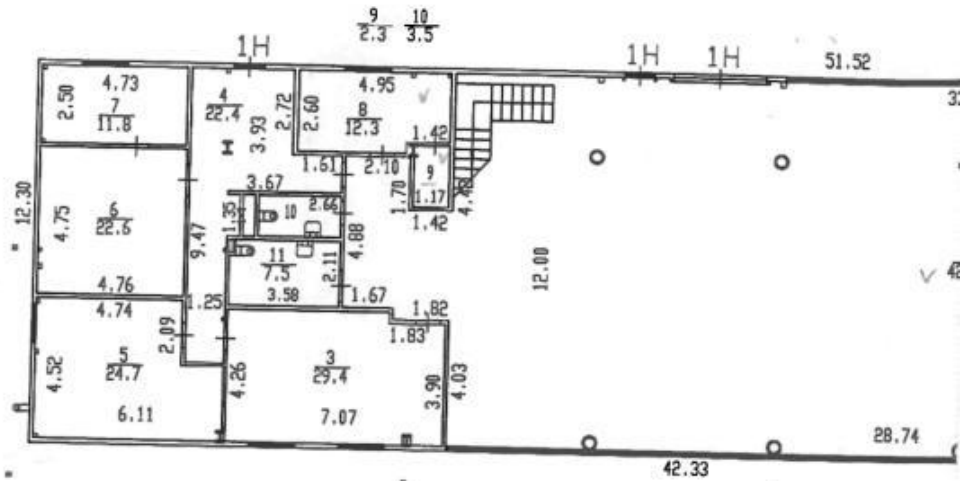
инженер 1 категории (полное наименование должности)		А. С. Шарова (инициалы, фамилия)
--	--	-------------------------------------



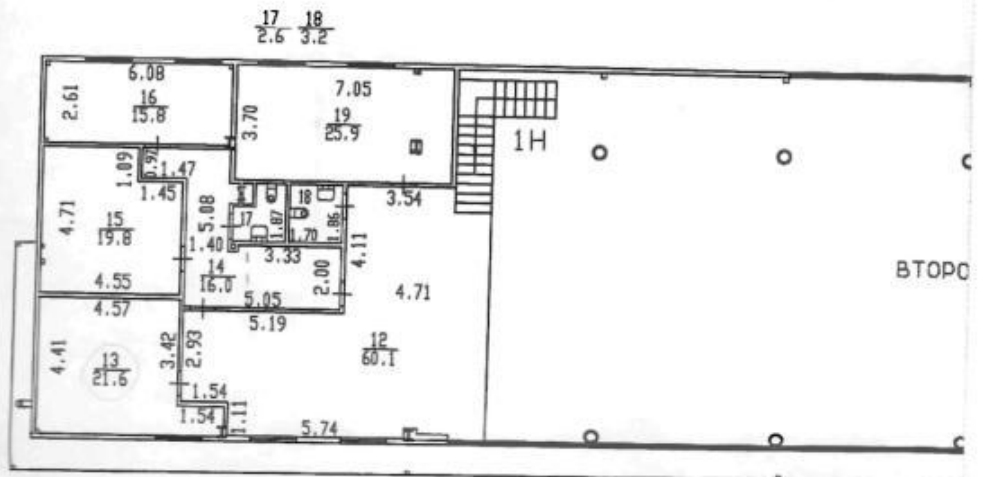
Позтажный план литеры А
по Камчатской улице, дом 7

КОПИЯ

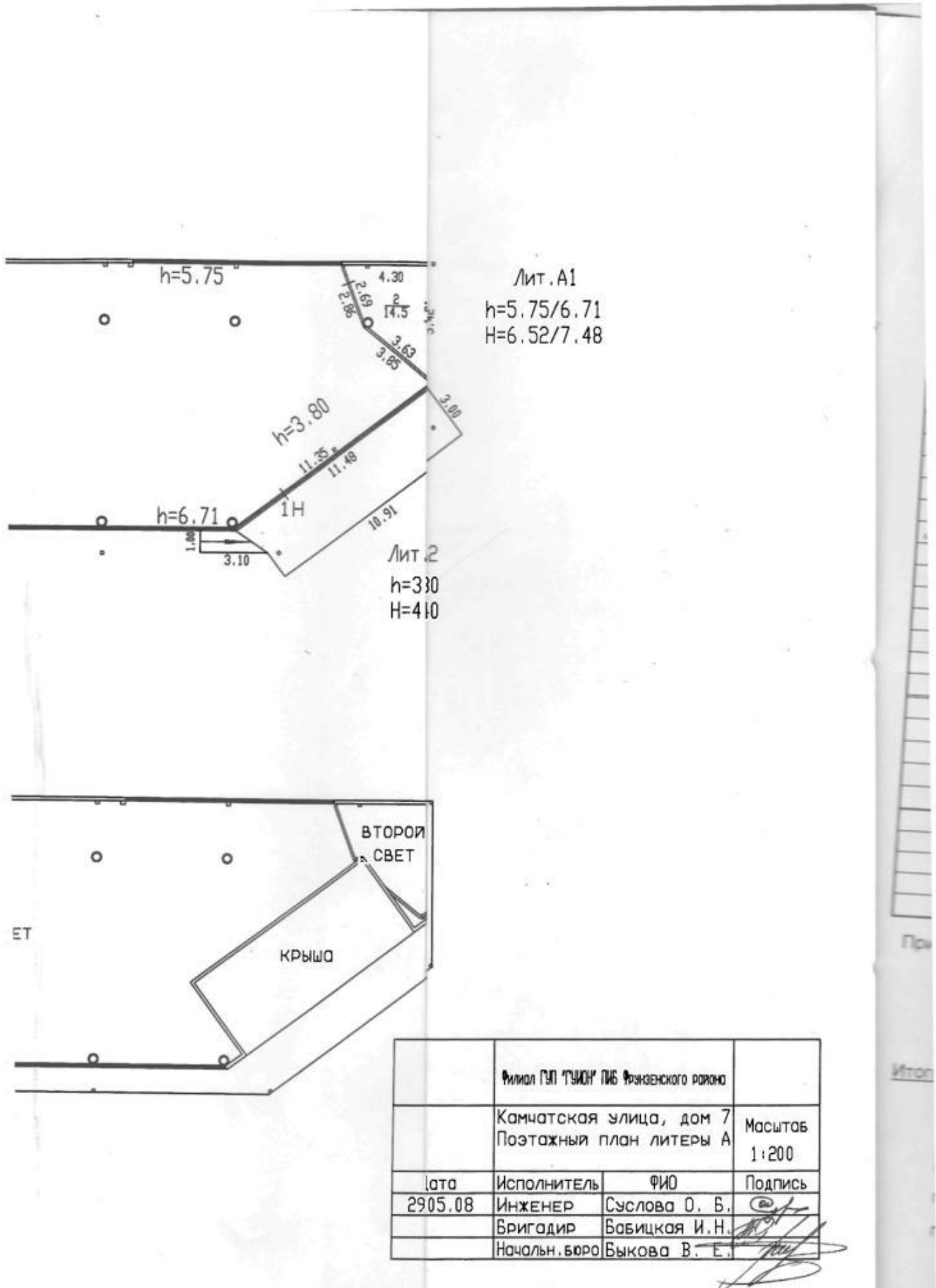
1 этаж



АНТРЕСОЛИ



Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»



Фирма ГУП «УМОН» ПИБ Франзенского района			
Камчатская улица, дом 7 Поэтажный план литеры А			Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
29.05.08	Инженер	Суслова О. Б.	
	Бригадир	Бабицкая И. Н.	
	Начальн. бюро	Быкова В. Е.	

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Фрунзенского района

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: Камчатская улица, дом 7, Литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Назначение части помещения	Общая площадь, кв. м	Высота, м
1	1Н	1	зал	421.4	5.75
		2	водомер	14.5	
		3	кабинет	29.4	2.54
		4	коридор	22.4	
		5	котельная / ВЕНТКОМЕР	24.7	
		6	кабинет	22.6	
		7	кабинет	11.8	
		8	кабинет	12.3	
		9	касса	2.3	
		10	туалет	3.5	
		11	туалет	7.5	
		12	холл	60.1	2.65
		13	кабинет	21.6	
		14	коридор	16.0	
		15	кабинет	19.8	
		16	кабинет	15.8	
		17	туалет	2.6	
		18	туалет	3.2	
		19	кабинет	25.9	
Итого по помещению:				737.4	
Итого по нежилым помещениям:				737.4	

Примечание

Итого по строению

общая площадь, кв.м: 737.4

Кроме того:

площадь балконов, кв.м:

площадь лоджий, кв.м:

площадь веранд, кв.м:

площадь террас, кв.м:

площадь необорудованной части, кв.м:

Исполнитель:

 29.05.08

Руководитель группы:



Начальник ПИБ:





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства


Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)

"21" ноября 2013 г. № 78/201/13-239841	
Кадастровый номер:	78:13:0007319:1194
Номер кадастрового квартала:	78:13:0007319
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, дом 7, литера В		
2	Основная характеристика:	—	—	—
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	—		
4	Этажность:	—	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	78:13:7319:29:280, литера В		
10	Особые отметки:	-		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу		

инженер		М. В. Бугаева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



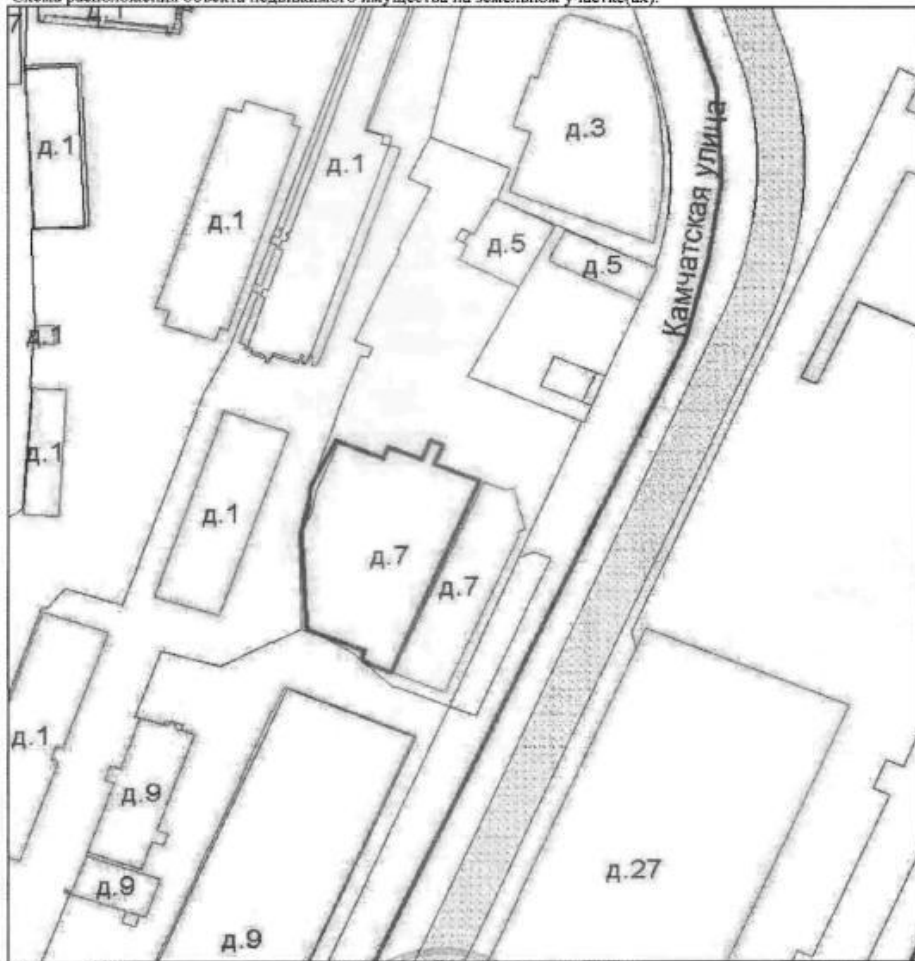
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Объекта незавершенного строительства (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
№21" ноября 2013 г. № 78/201/13-239841			
Кадастровый номер:	78:13:0007319:1194		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

инженер	М. В. Бугаева
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



Государственное учреждение
Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости

Филиал
Проектно – инвентаризационное бюро
Фрунзенского района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на административное здание
(название нежилого строения)

город *Санкт-Петербург*

район *Фрунзенский*

Камчатская улица

дом *5* корпус --

литера *«А»*

Переопределение самовольная/утвержд.
№ пом. (части): <i>лит. А</i>
Основание: <i>отсутствует</i>
Границы объекта изменены / не изменены
<i>« 11 » октября 2004 г.</i>
Исполнитель: <i>Ирина Викторовна Т.В.</i>

Погашено
№ пом. (части): <i>лит. А</i>
Нет приписки от Бергсен М.В. Адм. инвентаризации Фрунзенского р-на СПб
Основание: <i>протокол от 06.04.06 № 44</i>
<i>« 03 » 05 2006 г.</i>
Исполнитель: <i>[подпись]</i>

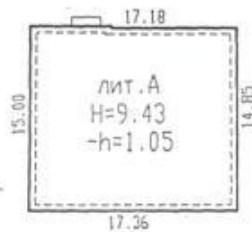
Квартал № 7319
Инвентарный № 3399/.



Изменение адреса согласно Разрешения ГУ ГУИОН от 02.08.04 за № 1239.
Ранее значилась как литера «В» по Камчатской улице, дом 7.

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

План застройки литеры А
 по Камчатской улице, д.5



Площадь застройки - 259 кв.м,
 в т.ч. площадь крыльца - 2 кв.м.

	ПИБ Фрунзенского района	
	Камчатская улица, дом 5, Массив План застройки литеры А	
Дата	Исполнитель	Подпись
11.10.2004	Инженер Новикова Т. В.	<i>[Signature]</i>
	Бригадир Сергеева Т. М.	<i>[Signature]</i>
	Начальн. бюро Быкова В. Е.	<i>[Signature]</i>

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СТРОЕНИИ.

Назначение нежилое

Использование административное, торговое

Год постройки до 1917

Год проведения капитального ремонта (реконструкции) _____

Этажность 2

Кроме того, имеется цокольный этаж

Количество мест (мощность, производительность) _____

Площадь застройки, кв.м 259

Общая площадь строения, кв.м 554,4

Примечание:

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО СТРОЕНИЯ.

Вид благоустройства	Площадь, кв.м (количество)	Текущие изменения	
		Дата внесения изменений	
Водопровод	177,4		
Канализация	177,4		
Отопление от	ТЭЦ	-	
	групповой котельной	554,4	
	собственной котельной	-	
	электронагревателей	-	
Горячее водоснабжение	печное	-	
	централизованное	-	
	от электроводонагревателей	-	
	групповой котельной	177,4	
Ванны, души	-		
Газоснабжение	-		
Электроплиты	177,4		
Электроосвещение	554,4		
Лифты	пассажирские	-	
	грузовые	-	
	подъемники	-	
Мусоропровод	-		
Телефон	554,4		
Радио	-		
Вентиляция (приточно-вытяжная)	554,4		
Сигнализация	охранная	165,1	
	пожарная	-	



IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ СТРОЕНИЯ (ЕГО ЧАСТИ). ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЦЕНТА ИЗНОСА.

Литера (подлитера) «А»

Этажность: 2

Год постройки: до 1917

Группа капитальности: II

Год проведения капитального ремонта (реконструкции):

Характер внутренней отделки: *повышенный*

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес с поправками	Износ, %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8
Фундаменты							
Стены, их наружная отделка	Бутовые ленточные	Видимых повреждений нет	9		9	40	3.6
Перегородки	Кирпичные, обшитые металлическими профилированными листами	Видимых повреждений нет	18		18	30	5.4
	Кирпичные, гипсокартонные по металлическому каркасу	Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы, царапины	3		3	20	0.6
Перекрытия	Чердачное						
	Междуэтажное	Металлические балки с деревянным заполнением	10		10	30	3.0
	Надподвальное	Кирпичные сводики по металлическим балкам					
Крыша	Стальная по деревянным стропилам	Трещины в средней части сводов вдоль балок	4		4	10	0.4
Полы	Бетонные, ламинат, керамическая плитка, линолеум (7% от 2.6)	Ослабление крепления отдельных листов к обрешетке	8	+0.182	8.182	10	0.818
	Оконные	Металлопластиковые	10		10	5	0.5
Дверные	Металлические, деревянные	Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами					

VI. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ.

В ценах какого года	Основное строение		Служебные строения, сооружения		Всего	
	Стоимость, руб.		Стоимость, руб.		Стоимость, руб.	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	47 125	36 758			47 125	36 758
2004	3 347 289	2 610 885			3 347 289	2 610 885

11 октября 2004 г.

Исполнитель  (Новикова Т. В.)

01 ноября 2004 г.

Проверил
руководитель группы  (Сергеева Т. М.)

01 ноября 2004 г.

Начальник
филиала  (Бабкова В. Е.)



VII. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследован объект			
Результаты обследования			
Исполнитель			
Руководитель группы			
Начальник филиала			

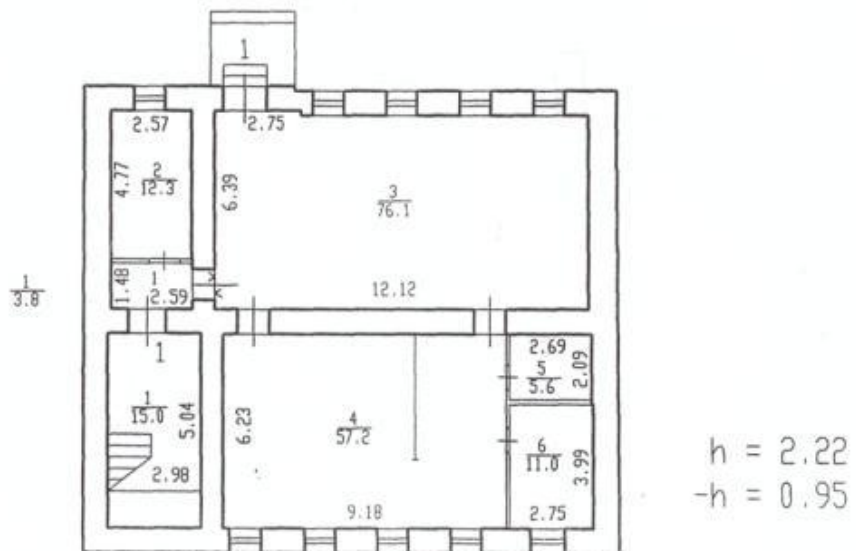




Всего пронумеровано и проиндексировано 8 листов
(Восемь)
Начальник филиал

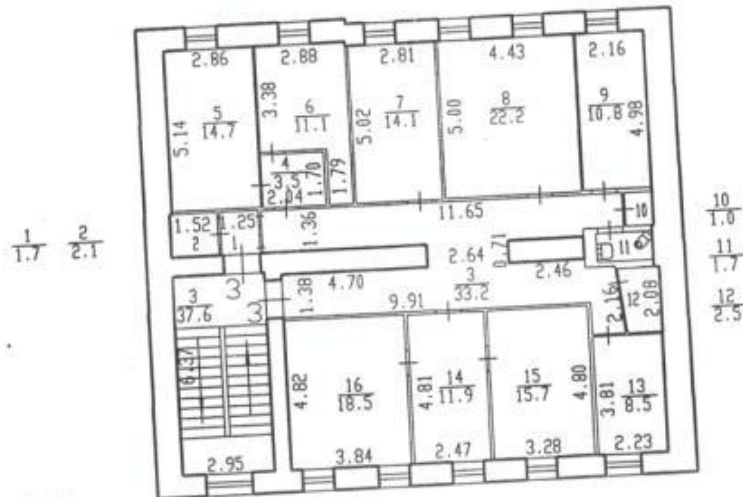
Поэтажный план д.7 по Камчатской ул. Копия
Лит. В

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



Камчатская ул., д. 7
г. В

2 ЭТАЖ



	ПИБ Фрунзенского района	
	Камчатская ул. Поэтажный план	
Дата	Исполнитель	
21.11.2001	Инженер Курков	
	Бригадир СЕРГЕЕВ	
	Начальн. бюро Тимонина	

Примечание к Ведомости помещений и их площадей.

Адрес: ул.Камчатская, дом № 7, литера "В".

В результате выполненных после расселения дома перепланировок числившиеся ранее жилыми квартиры, в т.ч. жилые комнаты, в существующих помещениях выделить не представляется возможным.

По данным предыдущей инвентаризации от 1958 года в здании числились следующие квартиры:

Этаж	Данные 1958 года			Данные 2001 года		
	№ помещ-я (квартиры)	Кол-во комнат	Площадь		№ помещ-я	Общая площадь
			общая	в т.ч. жилая		
Цокольный	1	6	153,67	109,95	1	166,0
Общая площадь по цокольному этажу		6	153,67	109,95		166,0
I	2	8	159,60	98,36	2	165,4
Общая площадь по I этажу,		8	159,60	98,36		165,4
кр. того площадь лестницы		--	18,6	--		--
II	3	8	173,88	125,30	3	173,2
Общая площадь по II этажу		8	173,88	125,30		173,2
Общая площадь по дому,			487,15	333,61		504,6
в т.ч. квартиры	3	22	487,15	333,61	помещения 1,2,3 - расселенные квартиры, используемые под нежилые цели. *	
Кр. того лестницы			18,5		включена в площадь помещений.	

* Документы, подтверждающие перевод жилого дома в нежилой фонд, не представлены.

ПИБ Фрунзенского района

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: Камчатская улица, дом 7, Литер В

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Назначение части помещения	Общая площадь, кв.м	В том числе		Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспомогательная, кв.м		
цокольный этаж	1	1	тамбур	3,8		3,8	2,22	
		2	аппаратная	12,3		12,3		
		3	склад	76,1		76,1		
		4	мастерская	57,2		57,2		
		5	кладовая	5,6		5,6		
		6	мастерская	11,0		11,0		
Итого по помещению:				166,0		166,0		
1	2	1	коридор	3,9		3,9	3,45	
		2	коридор	11,7		11,7		
		3	мастерская	77,1		77,1		
		4	коридор	18,7		18,7		
		5	туалет	2,2		2,2		
		6	умывальная	9,2		9,2		
		7	кабинет	12,6		12,6		
		8	раздевалка	21,5		21,5		
		9	раздевалка	8,5		8,5		
Итого по помещению:				165,4		165,4		
2	3	1	тамбур	1,7		1,7	3,35	
		2	касса	2,1		2,1		
		3	коридор	33,2		33,2		
		4	тамбур	3,5		3,5		
		5	кабинет	14,7		14,7		
		6	кабинет	11,1		11,1		
		7	кабинет	14,1		14,1		
		8	кабинет	22,2		22,2		
		9	кабинет	10,8		10,8		
		10	кладовая	1,0		1,0		
		11	туалет	1,7		1,7		
		12	кладовая	2,5		2,5		
		13	кабинет	8,5		8,5		
		14	кабинет	11,9		11,9		
		15	кабинет	15,7		15,7		
		16	кабинет	18,5		18,5		
Итого по помещению:				173,2		173,2		
Итого по жилым помещениям:				504,6		504,6		

Страница 1 из 2

Итого по строению

общая площадь, кв.м: 504,6

общая площадь балконов, кв.м:

общая площадь лоджий, кв.м:

Исполнитель:

Руководитель группы:

Начальник ПИБ.



КОПИЯ

Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
"Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"

Филиал
Проектно – инвентаризационное бюро
Фрунзенского района

Инвентарный № документа 15/01-913

Паспорт объекта незавершенного строительства

Адрес: город Санкт-Петербург, Камчатская улица

дом 7 корпус -

литера «В»

номер объекта _____
(для вторичных объектов недвижимости)

Описательный адрес: Камчатская улица, дом 7

Строительный адрес: Санкт-Петербург,
Камчатская улица, дом 7, литера А

Государственный учет

Кадастровый номер 78: 13:7319:24:280

Предыдущий кадастровый номер 78: _____

Учет произведен Гурьева О.Б. (_____)
(Фамилия, и.о.)

" _____ " 06.08.2009 г.

М.П.

I. Основание для начала строительства / реконструкции.

Документ о предоставлении земельного участка под строительство или о передаче объекта на реконструкцию Разрешение КГА от 21.08.2003 №1-4-151555/14417
(наименование и реквизиты документа исполнительной власти)

Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ Документы не представлены

Примечание _____

II. Сведения о земельном участке.

Площадь участка по документам, кв.м 4 652

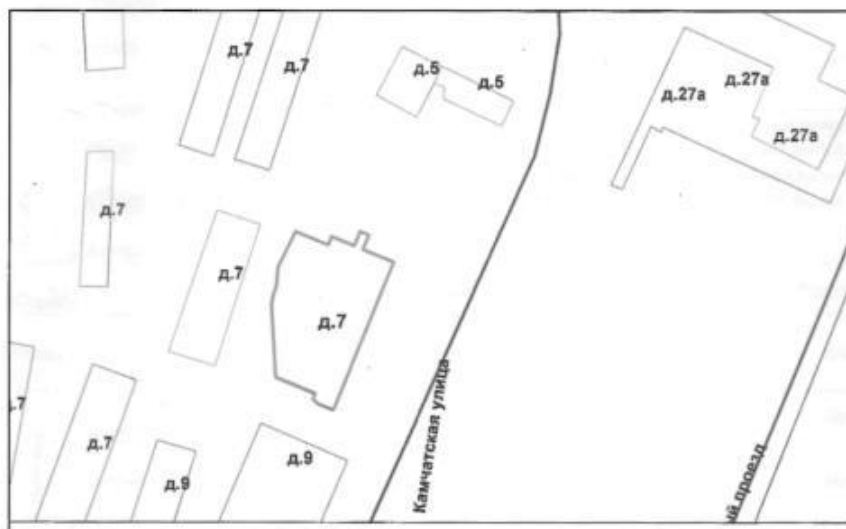
Свидетельство о государственной регистрации права от 11.09.2007, бланк серии

78-АВ №838890.

(наименование и реквизиты документа, срок действия)

III. Ситуационный план участка.

Адрес: Камчатская улица, дом 7, литера «В»



_____ - границы объекта незавершенного строительства

Экспликация к ситуационному плану участка.

Литера по плану	Назначение объекта	Площадь застройки, кв.м
«В»	Станция технического обслуживания "Хонда" со встроенным паркингом (2-я очередь строительства)	1475.5

IV. Общие сведения об объекте

Назначение (по проекту) Станция технического обслуживания "Хонда" со встроенным паркингом (2-я очередь строительства)

Серия, тип проекта индивидуальный проект; новое строительство
(указать: новое строительство / реконструкция)

Год начала / год окончания строительства (по проекту) Документы не представлены

V. Техническое описание объекта

Характеристика		По проекту	Фактически
Площадь застройки, кв.м		1443*	1475.5
Объем, куб.м		23466	-
Общая площадь, кв.м		4825	-
Число этажей		3	-
Фундамент		Свайный (буриабивные сваи), точечный монолитный, ленточный	Свайный (буриабивные сваи) точечный монолитный. ленточный
Стены	наружные	Стеновые "сэндвич" панели, кирпичные, колонны железобетонные монолитные, металлические	Стеновые "сэндвич" панели. кирпичные, колонны железобетонные монолитные металлические
	внутренние	-	-
Перегородки		Гипсокартонные листы по металлическому каркасу с заполнением минеральной ватой, "сэндвич" панели по металлическому каркасу	Не выполнены
Перекрытия	чердачное	Монолитные железобетонные по металлическим балкам	Монолитные железобетонные по металлическим балкам
	междуэтажные	Монолитные железобетонные по профлисту и по металлическим балкам	Монолитные железобетонные по металлическим балкам
	надподвальное		
Крыша		Рулонное покрытие	Рулонное покрытие
Полы		Шлифованный бетон, плитка керамическая, керамогранитная, ламинированный паркет	Не выполнены
Проемы	оконные	Из алюминиевого и ПВХ профиля	Не выполнены
	дверные	Противопожарные металлические, остекленные, из ПВХ профиля, ворота подъемно-секционные	Не выполнены
Отделка	наружная	Окраска	Не выполнена
	внутренняя	Окраска вододисперсионной краской, подвесной потолок	Не выполнена
Сантехнические и электротехнические	отопление	От групповой котельной	Не выполнена
	водопровод	От городской сети	Не выполнена
	канализация	Сброс в городскую сеть	Не выполнена
	горячее водоснабжение	От групповой котельной	Не выполнена
	ванны (души)	Души	Не выполнены
	вентиляция	Приточно-вытяжная механическая	Не выполнена

	газоснабжение (электроплиты)	<i>Данные отсутствуют</i>	
	лифт	<i>Предусмотрены</i>	<i>Не выполнен</i>
Прочие работы		<i>Сборные железобетонные ступени и монолитные железобетонные площадки по стальным балкам и косоурам</i>	<i>Не выполнены</i>

VI. Информация о строительстве.

Готовность объекта, %: 50%

по документу: Справка ООО "Имущественный комплекс" о строительной готовности
(наименование и реквизиты документа)
по объекту строительства.

Дополнительные сведения

На момент обследования объекта строительно-монтажные работы не ведутся.
Состояние конструктивных элементов удовлетворительное

Технический паспорт изготовлен по состоянию на "23" мая 2011г.

Исполнитель: КОПИРОВАЛА Кузеб. (Е.В.Кустова)

Проверил
руководитель группы _____ (Т.Л.Снеткова)

Руководитель Фрунзенского отделения _____ (И.В.Жаркова)

М.П.

Дата выдачи технического паспорта "17" сентября 2012 г.

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Всего пронумеровано и
пронумеровано
4 (четыре) листа

Руководитель отделения
филиала
Жаркова И.В.



КОПИЯ ВЕРНА

Руководитель Фрунзенского отделения
филиала СПб ГУО «ГУИОН» - ПИБ
Адмиралтейского района Фрунзенского района
И.В. Жаркова

Общество с ограниченной ответственностью

«Камчатская-Авто»

ОГРН 1147847268370, ИНН 7816591760, КПП 781601001

Адрес: Камчатская улица, дом 7, литера А, Санкт-Петербург, 192007

Приказ № 1 от 01.01.2017

С целью упорядочивания бухгалтерского учёта, отношений связанных с залоговыми договорами, а также в связи с производственной необходимостью, приказываю:

1. с 01.01.2017 считать ранее проходившие по внутреннему учёту помещения, расположенные во временном сооружении (временная постройка), под следующими назначениями:
 - 1.1.1. Ангар-участок ремонта эл/об. участок шиномонтажа, временное сооружение, не являющееся объектом недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит. А;
 - 1.1.2. Ангар-участок диагностики и развал - схождения, временное сооружение, не являющееся объектом недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит. А;
 - 1.1.3. Ангар-участок ТО и ТР. моторный участок, временное сооружение, не являющееся объектом недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит. А;
 - 1.1.4. Ангар-участок малярно-кузовной, временное сооружение не являющееся объектом недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург ул. Камчатская, д.7 лит.А.объединены в единый комплекс «временного сооружения (временная постройка) под общим названием: «**Временное сооружение (временная постройка) – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)**», расположенным на земельном участке с кадастровым номером 78:13:0007319:29, площадью 4652 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург ул. Камчатская, д.7 лит.А, находящемуся в собственности ООО «Камчатская – Авто».
2. с 01.01.2017 считать ранее проходивший по внутреннему учёту Ангар-участок дооборудования временным сооружением (временная постройка) под названием: «**Временное сооружение (временная постройка) – Ангар дооборудования**», расположенным на земельном участке с кадастровым номером 78:13:0007319:45, площадью 1283 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург ул. Камчатская, д.5 лит.А, арендованному ООО «Камчатская – Авто» на основании договора аренды земельного участка №21-ЗД03030 от 26.01.2007 (правоприемство на основании договора уступки права аренды земельного участка №1/13 от 06.12.2013). Арендодатель земельного участка: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076).
3. Классифицировать «**Временное сооружение (временная постройка) – Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)**», а также «**Временное сооружение (временная постройка) – Ангар дооборудования**», как объекты некапитального строительства со сроком полезного использования – 6 лет, с даты принятия объекта к учёту (26.05.2014), если иной срок использования не будет определён в результате технической экспертизы сделанной в процессе эксплуатации, как в период использования, так и по завершению эксплуатации.
4. Учитывать стоимость временных зданий и сооружений по правилам бухгалтерского учёта согласно ПБУ 6/01 «Учет основных средств» (01 счёт), а в налоговом учёте в соответствии со статьей 256 Налогового кодекса. Определить срок амортизации временного сооружения в соответствии с амортизационными группами классификации основных средств (письмо ФНС России от 13 января 2012 года № 03-03-06/1/12). Списывать остаточную стоимость временного сооружения после ликвидации объекта на внереализационные расходы.
5. В результате произведенных изменений, приказываю обратиться в соответствующий государственный орган с целью получения технического паспорта на временные сооружения (временные постройки).
6. Дополнить действующий договор аренды дополнительным соглашением, с целью приведения в соответствие суть предмета договора аренды.
7. Предложить залогодержателю внести соответствующие изменения в договоры залога, с целью идентификации объектов залоговых отношений.

Генеральный директор

Семенов Е.В.

535/2017-37980(3)



КОПИЯ

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52

<http://www.spb.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Санкт-Петербург

06 февраля 2017 года

Дело № А56-29973/2016

Резолютивная часть решения объявлена 18 января 2017 года. Полный текст решения изготовлен 06 февраля 2017 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Новоселовой В.Л.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Гаспарян С.С., рассмотрев в судебном заседании заявление АО «ФОНДСЕРВИСБАНК» (ИНН 7727051787, ОГРН 1027739224611)

к ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО» (ИНН 7816591760, ОГРН 1147847268370; адрес: 192007, г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А)

о несостоятельности (банкротстве)

при участии:

-от заявителя: представитель Шабанов И.А., по доверенности от 16.12.2016,

-от должника: представитель Петров П.В., по доверенности от 06.08.2014, вр.упр. не явился, уведомлен,

установил:

АО «ФОНДСЕРВИСБАНК» (далее – заявитель) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО» (далее – должник) и введении в отношении должника процедуры наблюдения.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 02.08.2016 в отношении ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Спирин Геннадий Васильевич, рассмотрение отчета временного управляющего назначено на 09.11.2016.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 09.11.2016 судебное заседание по рассмотрению отчета временного управляющего отложено на 18.01.2017.

Извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания представители временного управляющего, саморегулируемой организации не явились, в связи с чем в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело слушается в отсутствие указанных представителей.

Присутствующий в судебном заседании заявитель ходатайствовал о признании должника несостоятельным (банкротом).

Представитель должника возражений не представил.

Рассмотрев и оценив материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил:

Анализ финансового состояния должника проведен временным управляющим на основании бухгалтерской отчетности за указанный период. По результатам анализа

АГБ - УПРАВЛЕНИЕ
ТАТАУРОВ В.В.
ВХ. № 29 АУУ 2017

временным управляющим сделан вывод о том, что для своевременного погашения требований кредиторов имущество у должника отсутствует. Восстановление платежеспособности общества через процедуру внешнего управления нецелесообразно.

Согласно сведениям последнего бухгалтерского баланса должника по состоянию на 31.12.2015 балансовая стоимость имущества должника составила 65 539 780,40 тыс. руб. Инвентаризация и оценка рыночной стоимости имущества не производилась.

В целях установления требований кредиторов должника, временным управляющим осуществлено опубликование сообщения о введении в отношении должника процедуры наблюдения 30.07.2016 №137.

В порядке, установленном статьями 16, 71 Закона о банкротстве, в реестр требований кредиторов включено требование одного кредитора с суммой 7 339 204,06 руб. основного долга.

Выводы временного управляющего о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства были представлены первому собранию кредиторов и рассмотрены им.

Суду представлен протокол первого собрания кредиторов от 25.11.2016, на котором приняты решения в соответствии с требованиями статей 12, 15, 72-74 Закона о банкротстве, а именно:

Собрание правомочно, т.к. на нем присутствовал кредитор с суммой требований 7 339 204,06 руб. (100% от общей суммы основного долга конкурсных кредиторов на момент проведения собрания), что отвечает требованиям статей 12 и 72 Закона о банкротстве.

Из повестки дня следует, что рассмотрены вопросы, входящие в компетенцию первого собрания кредиторов: о выборе следующей процедуры банкротства в отношении Должника, об образовании комитета кредиторов, о выборе кандидатуры конкурсного управляющего, об определении размера ежемесячного вознаграждения арбитражному управляющему и другие, предусмотренные ст.73 Закона о банкротстве. По всем вопросам решение принято в соответствии со статьями 15, 74 Закона о банкротстве.

Первое собрание кредиторов поддержало выводы временного управляющего и 100 % голосов от общего числа голосов конкурсных кредиторов, требования которых включены в реестр требований кредиторов, решило ходатайствовать перед арбитражным судом о признании должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства.

Ходатайства, о введении других процедур банкротства с приложением обосновывающих материалов суду не представлялись.

В соответствии с п.1 ст.75 Закона о банкротстве основанием для введения конкурсного производства является решение первого собрания кредиторов, в связи с чем ходатайство собрания кредиторов подлежит удовлетворению.

В соответствии со ст.75 Закона о банкротстве с даты введения конкурсного производства прекращается процедура наблюдения.

В соответствии с п.1 ст.127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном ст.45 Закона о банкротстве.

Первое собрание кредиторов единогласно приняло решение об избрании Татаурова Владимира Васильевича, члена Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» в качестве кандидатуры конкурсного управляющего должника.

Ассоциация «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» представила в материалы дела

информацию о соответствии кандидатуры Татаурова Владимира Васильевича требованиям ст.ст. 20, 20.2 Закона о банкротстве.

При таких обстоятельствах Татауров Владимир Васильевич может быть утвержден конкурсным управляющим должника.

Ежемесячный размер вознаграждения конкурсному управляющему определяется в соответствии со ст.20.6 Закона о банкротстве, оно состоит из фиксированной суммы в размере 30 000 руб. в месяц и суммы процентов, выплачиваемой после завершения процедуры конкурсного производства.

Руководствуясь ст.ст.45, 52, 53, 59, 75, 124, 126, 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст.ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

1. Прекратить процедуру наблюдения в отношении ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО» (ИНН 7816591760, ОГРН 1147847268370).

2. Признать ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО» несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

3. Утвердить конкурсным управляющим должника Татаурова Владимира Васильевича, члена Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», адрес для направления корреспонденции: 195220, Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д.17, к.4, офис 205/8, ИНН 432900703754, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 13857.

4. Назначить к рассмотрению отчет конкурсного управляющего на 12 июля 2017 года на 10 час. 10 мин. в помещении Арбитражного суда Санкт - Петербурга и Ленинградской области, по адресу: г. Санкт - Петербургу, Суворовский проспект 50/52, зал 113.

5. Взыскать с ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО» в пользу АО «ФОНДСЕРВИСБАНК» 6000 руб. – расходы по уплате госпошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

6. Решение подлежит немедленному исполнению.

7. На решение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый Арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья



Новоселова Е.Л.


СВИДЕТЕЛЬСТВО
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "30" сентября 2014 года

Документы-основания: • Разделительный баланс "О передаче прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью "Арсенал-Авто" создаваемому в результате его реорганизации в форме выделения Общества с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", далее именуемому "Правопреемник", утвержден протоколом внеочередного общего собрания участников ООО "Арсенал-Авто" от 26.05.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", ИНН: 7816591760, ОГРН: 1147847268370, дата гос.регистрации: 31.07.2014, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, КПП: 781601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А

Вид права: Собственность

Объект права: Автосалон, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 737,2 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит.А

Кадастровый (или условный) номер: 78:13:0007319:1100

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-89/031/2014-315

Регистратор Шатская А.А. 

78 - А З 524990 


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: 26.02.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.12.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто",
ИНН: 7816591760, ОГРН: 1147847268370

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 78:13:0007319:1099
Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, площадь: 554,4 кв.м., количество
этажей: 2, цокольный этаж, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Камчатская
улица, д.5, лит.А

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
декабря 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-89/122/2014-66


Государственный регистратор (подпись, м.п.) Доровская М.В.
78-78-89/122/2014-66

78 - А З 708251


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГЛАВНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу**

Дата выдачи: "30" сентября 2014 года

Документы-основания: • Разделительный баланс "О передаче прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью "Арсенал-Авто" создаваемому в результате его реорганизации в форме выделения Общества с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", далее именуемому "Правопреемник", утвержден протоколом внеочередного общего собрания участников ООО "Арсенал-Авто" от 26.05.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", ИНН: 7816591760, ОГРН: 1147847268370, дата гос.регистрации: 31.07.2014, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, КПП: 781601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, назначение: Земли населенных пунктов, площадь: 4652 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит.А

Кадастровый (или условный) номер: 78:13:0007319:29

Существующие ограничения (обременения) права: Зона магистральных канализационных сооружений, площадью 119 кв.м, ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-89/031/2014-310

Регистратор Шатская А.А. 

78 - А З 524989 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

① РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу**

Дата выдачи: "30" сентября 2014 года

Документы-основания: • Разделительный баланс "О передаче прав и обязанностей Общества с ограниченной ответственностью "Арсенал-Авто" создаваемому в результате его реорганизации в форме выделения Общества с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", далее именуемому "Правопреемник", утвержден протоколом внеочередного общего собрания участников ООО "Арсенал-Авто" от 26.05.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Камчатская-Авто", ИНН: 7816591760, ОГРН: 1147847268370, дата гос. регистрации: 31.07.2014, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, КПП: 781601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д.7, лит.А

Вид права: Собственность

Объект права: Станция технического обслуживания со встроенным паркингом (2-я очередь строительства), назначение: нежилое, площадь застройки-1475,5 кв. м, степень готовности объекта незавершенного строительства -50%, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, д.7, лит.В

Кадастровый (или условный) номер: 78:13:0007319:1194

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-89/031/2014-323

Регистратор Шатская А.А. 

78 - А Э 524991 

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Адмиралтейского и
Фрунзенского районов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

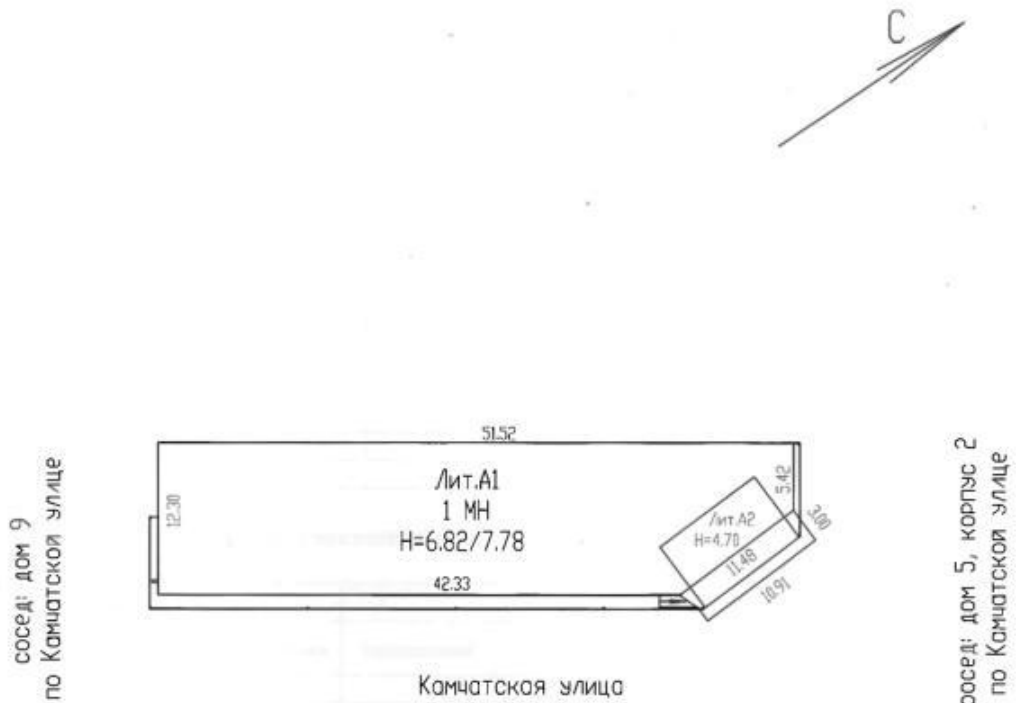
на здание Автосалона
район Фрунзенский
город Санкт-Петербург
улица (пер.) Камчатская улица, дом 7, литера А

Текущие изменения	
№ пом. (части):	<u>лит. А</u>
Основание:	<u>утвержденная перепланировка</u>
	<u>Акт ордера № 100/0000000</u>
	(Акт МВК (пр.))
« <u>14</u> » <u>09</u>	20 <u>12</u> г.
Исполнитель:	<u>Кусова С.В.</u>

Квартал № 7319
Инвентарный № 15/01-913

По состоянию на 07.12.2010г.

Ситуационный план литеры А
 по Камчатской улице, дом 7



Площадь застройки - 692 кв.м,
 в том числе крыльцо - 36 кв.м,

Филиал ГУП "ГЧИОН" - проектно-инвентаризационное бюро Адмиралтейского и Франзенского районов			Инв. N 15/01-913
Лист N 1	Камчатская улица, дом 7. дом 7, литера А Позэтажный план		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
14.09.2012	Исполнил	исполнитель	Кустова Е.В.
	Проверил	бригадир	Снеткова Т.Л.
		Рукотделения	Жаркова И.В.

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт
		692*				

* в т.ч. крыльца 36 кв.м.

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопривод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь, кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
737.2	737.2	-	-	737.2	-	-	737.2	-	-	-	-	-	737.2	-	-	737.2	

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А

Год постройки: 2010

Число этажей: 1

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен % износа на уд. вес конструктор. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	монолитный железобетонный	Мелкие трещины в цоколе	6		6	10	0.60
2	а. Стены и их наружная отделка	колонны стальные; панели типа "Сэндвич"	Незначительные повреждения наружной отделки панелей	7.3		7.3	5	0.37
	б. Перегородки	гипсокартонные по металлическому каркасу	Без видимых дефектов	2.7		2.7	0	
3	Перегородки	чердачное	Мелкие волосные трещины	10		10	0	
		междуетажное (под антресолями)						
		надподвальное						
4	Крыша	рулонная кровля с утеплителем из минераловатных плит по пароизоляции и профнастилу	Мелкие повреждения	18		18	5	0.90
5	Полы	из керамической плитки	Без видимых дефектов	8		8	0	
6	Прочие	Оконные	из металлопластика	Без видимых дефектов	19		19	0
		Дверные	из металлопластика; щитовые					
7	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурованной плиткой; подвесные потолки; оклейка простыми обоями; окраска	Без видимых дефектов	3		3	0	
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от собственной котельной	Без видимых дефектов	20		20	0
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	от собственной котельной					
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио						
		Телефон	открытая проводка					
		Вентиляция	естественная					
		Лифт						
		Сигнализация	пожарно-охранная					
		Электроплиты						
		Телевидение						
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
с	Прочие работы	крыльцо; лестница металлическая	Мелкие повреждения	6		6	5	0.30
				Итого	100.0		100.0	2.17

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{2.17 \times 100}{100.0} = 2.0\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	а. Стены и их наружная отделка						
	б. Перегородки						
3	Перегородки	чердачное					
		междуетажное					
		надподвальное					
4	Крыша						
5	Полы						
6	Проемы	Оконные					
		Дверные					
7	Внутренняя отделка						
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление					
		Водопровод					
		Канализация					
		Горячее водоснабжение					
		Ванны					
		Электроосвещение					
		Радио					
		Телефон					
		Вентиляция					
		Лифт					
		Сигнализация					
		Электроплиты					
		Телевидение					
		Газоснабжение					
Мусоропровод							
Смотровая яма							
9	Прочие работы						
				Итого	100	100	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{x \cdot 100}{100} =$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Этатера: _____ Год постройки: _____ Число этажей: _____
 Группа капитальности: _____ Вид внутренней отделки: _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Процент, %
1	2	3	4	5	6	7	8	
	Фундаменты							
	Стены и их наружная отделка							
	Перегородки							
	Перегородки	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
	Полы							
	Прочие	Оконные						
		Дверные						
	Внутренняя отделка							
	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электрониты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
	Мусоропровод							
	См.отстойная яма							
	Прочие	Светоты						
				Итого	100		100	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{х} \times 100}{100} =$

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	Металлы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Прочие затраты	Итого стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	97502	95552					97502	95552
2010	12424680	12176191					12424680	12176191

« 14 » сентября 2012 г. Исполнил Кустова Е.В. (Кустова Е.В.)
 « » сентября 2012 г. Проверил Снеткова Т.Л. (Снеткова Т.Л.)
 « » сентября 2012 г. Руководитель Фрунзенского отделения филиала ГУП "УНИОН" ПИБ
 Адмиралтейского и Фрунзенского районов И.В. Жаркова (И.В. Жаркова)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Всего пронумеровано
прошнуровано

10 (десять)

Руководитель отделения
филиала

Жаркова И.И.



Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Невского и Фрунзенского районов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ВРЕМЕННОЕ НЕЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ/СООРУЖЕНИЕ:

Ангар дооборудования (АДО)

(Наименование объекта по данным ООО «Камчатская-Авто»)

НЕ ОТНОСЯЩЕЕСЯ К НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ.

Город (поселок)	город Санкт-Петербург
Район	Фрунзенский
Улица (пер.)	Камчатская улица
Дом	5
Корпус/ сооружение	
Литера	В

Составлен по состоянию на 15.03.2017

Инвентарный № 15/01-910

г. Санкт-Петербург
2017 г.

I. Общие сведения

1. Сведения о земельном участке

Площадь по документам: 1283 кв.м

Документ: Договор аренды земельного участка от 26.01.2007 № 21-ЗД03030 действует до 06.12.2055г.
(наименование, дата, № документа, срок действия)

2. Сведения о приемке объекта в эксплуатацию

Документ: _____

3. Ситуационный план участка



Масштаб 1:500

Экспликация к ситуационному плану участка

Литера по плану	Наименование объекта	Площадь застройки, кв. м
1	2	3
В	Ангар дооборудования (АДО)	93.6

II. Техническое описание объекта

Назначение: Нежилое
 Использование: Прочее
 Год постройки: 2007
 Площадь застройки: 93.6
 Объем: 394
 Число этажей: надземная: 1
 Площадь: 91.0
 Группа капитальности: II

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износ на уд. вес констр. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бетонный ленточный	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	10		10	10	1.00	
2	а. Стены и их наружная отделка	панели типа "Сэндвич"; металлические колонны	Выбойны	16		16	10	1.60	
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное	Царапины	13		13	10	1.30	
		междэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша	кровельная сэндвич-панель	Расстройство крепления отдельных листов к обрешетке	9		9	10	0.90	
5	Полы	из керамической плитки	Мелкие оковы и трещины отдельных плиток	6		6	10	0.60	
6	Проемы	Оконные	из металлопластика	25		25	10	2.50	
		Дверные	металлические; ворота металлические		Волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками				
7	Внутренняя отделка	декоративная отделка	Царапины	2		2	10	0.20	
8	Санитарно-технические устройства	Отопление	от групповой (квартальной) котельной на газе	10		7	10	0.70	
		Водопровод							-1.0
		Канализация							-1.0
		Горячее водоснабжение			Ослабление закреплений отдельных приборов к основанию				
		Ванны							
		Электроосвещение	открытая проводка						
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция	естественная						-1.0
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы	отмостка	Редкие волосные трещины	9		9	10	0.90	
				Итого	100.0	97.0		9.70	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{9.70 \times 100}{97.0} = 10.0\%$$

III. Исчисление площадей и объемов объекта

№ или литеры по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	6
В	Ангар дооборудования (АДО)	9.96*9.40	93.6	3.63/4.79	394
	Итого по строению:				394

IV. Исчисление восстановительной и действительности стоимости объекта

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.										Стоимость с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На отклон. от группы кап.	На несоб. дов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
В	Ангар дооборудования (АДО)	23	31 Б	куб. м	23.40	0.97									0.97	22.7	394	8944	10	8050
																Всего:	8944			8050
Стоимость в ценах 2017 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																	1323265		1190998	

« 15 » марта 2017 г.

Исполнил

(Выучейская С.И.)

« » марта 2017 г.

Проверил

(Снеткова Т.Л.)

« » марта 2017 г.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Невского и Фрунзенского
районов

(И.Н.Бабицкая)



Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

Всему пронумеровано и
прошито 4 листа (оп)
Начальник филиала ГУИИ "ГУИИОН"
П/Б Невского и Фурмановского районов
И.Н. Бабичкин
15.03.2017г.
МП (дата)



Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Невского и Фрунзенского районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г. Санкт-Петербург, Камчатская улица, дом 5, литера В

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	мастерская	91.0		3.43/4.59	
Итого по помещению 1-Н:				91.0			
Итого по нежилым помещениям :				91.0			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 91.0

Кроме того:

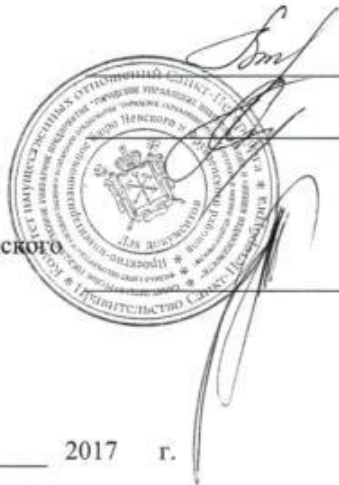
площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:

Проверил:

Начальник филиала ГУП
«ГУИОН»
ПИБ Невского и Фрунзенского
районов:



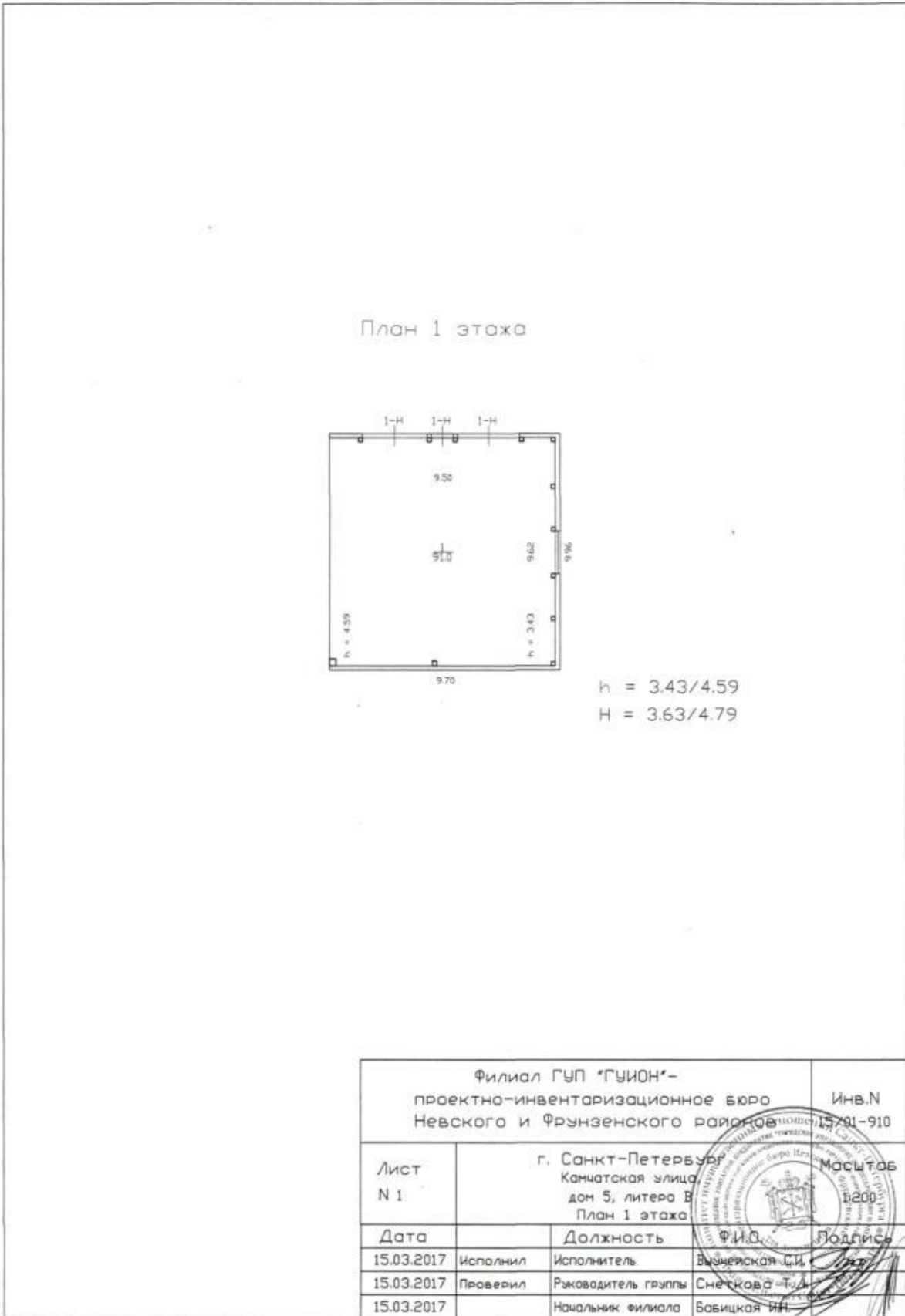
/ Выучейская С.И. /

/ Снеткова Т.Л. /

/ И.Н.Бабицкая /

« 15 » марта 2017 г.

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
 Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»



Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Невского и Фрунзенского районов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ВРЕМЕННОЕ НЕЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ/СООРУЖЕНИЕ:

Ангар технического обслуживания автомобилей (АТОА)

(Наименование объекта по данным ООО «Камчатская-Авто»)

НЕ ОТНОСЯЩЕЕСЯ К НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ.

Город (поселок)	город Санкт-Петербург
Район	Фрунзенский
Улица (пер.)	Камчатская улица
Дом	7
Корпус/ сооружение	
Литера	Д

Составлен по состоянию на 15.03.2017

Инвентарный № 15/01-913

г. Санкт-Петербург
2017 г.

II. Техническое описание объекта

ение: Нежилое
 зование: Неизвестно
 стройки: 2007
 ль застройки: 840.8
 : 3489
 этажей: надземная: 1
 ль: 781.5
 а капитальности: II

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на уд. вес конструкт. элем.
2	3	4	5	6	7	8	9
Фундаменты	бетонный ленточный	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	7		7	10	0.70
Стены и их наружная отделка	панели типа "Сэндвич"; металлические колонны	Выбойны	17		17	10	1.70
Перегородки	легкие металлические утепленные	Выбойны, царапины					
Чердачное	по металлическим балкам	Царапины	18		18	10	1.80
	междуетажное						
	надподвальное						
Крыша	кровельная сэндвич-панель	Расстройство крепления отдельных листов к обрешетке	13		13	15	1.95
Полы	из керамической плитки	Мелкие околы и трещины отдельных плиток	4		4	15	0.60
Оконные	из металлопластика	Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами	9		9	15	1.35
	Дверные						
Внутренняя отделка	Обшивка рифленным металлом	Царапины	3		3	15	0.45
Системно-технические устройства	Отопление	от групповой (квартирной) котельной на газе; резервное - дизель-генератор	Ослабление сальниковых набивок и уплотнительных прокладок арматуры Ослабление закреплений отдельных приборов к основанию		20	15	3.00
	Водопровод	от городской центральной сети					
	Канализация	сброс в городскую сеть					
	Горячее водоснабжение						
	Ванны						
	Электроосвещение	открытая проводка					
	Радио						
	Телефон						
	Вентиляция	естественная; приточно-вытяжная					
	Лифт						
	Сигнализация						
	Электроплиты						
Телевидение							
Газоснабжение							
Мусоропровод							
Смотровая яма							
Прочие работы	отмостка	Редкие волосные трещины	9		9	15	1.35
Итого			100.0		100.0		12.90

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{12.90 \times 100}{100.0} = 13.0\%$

III. Исчисление площадей и объемов объекта

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	6
Д	Ангар дооборудования (АДО)		183,8	3,81	700
- * -			104,9	3,94	413
- * -			205,8	4,18	860
- * -			199,6	4,01	800
- * -			146,7	4,88	716
	Итого по строению:				3489

IV. Исчисление восстановительной и действительности стоимости объекта

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость сл. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На оборудование, подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Д	Ангар дооборудования (АДО)	23	24 а	куб. м	15,20	1,00									1,00	15,2	3489	53033	13	46139
																Всего:	53033			46139
																	7846232			6826265

Стоимость в ценах 2017 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408

« 15 » марта 2017 г.

Исполнил

(Выучейская С.И.)

« » марта 2017 г.

Проверил

(Снеткова Т.Л.)

« » марта 2017 г.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Невского и Фрунзенского
районов

(И.Н.Бабицкая)



Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»



Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Невского и Фрунзенского районов
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Камчатская улица, дом 7, литера Д

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	мастерская	166.2		3.39/3.59/4.06	
		2	кладовая	85.5		3.44/3.64/4.12	
		3	кабинет	8.1		2.94	
		4	мастерская	135.2		4.68	
		5	мастерская	204.7		3.40/4.56	
		6	мастерская	166.9		3.06/4.56	
		7	кладовая	9.7		3.44	
		8	аппаратная	5.2		3.06	
Итого по помещению 1-Н:				781.5			
Итого по нежилым помещениям :				781.5			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 781.5

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:

Проверил:

Начальник филиала ГУП
 «ГУИОН»
 ПИБ Невского и Фрунзенского
 районов:



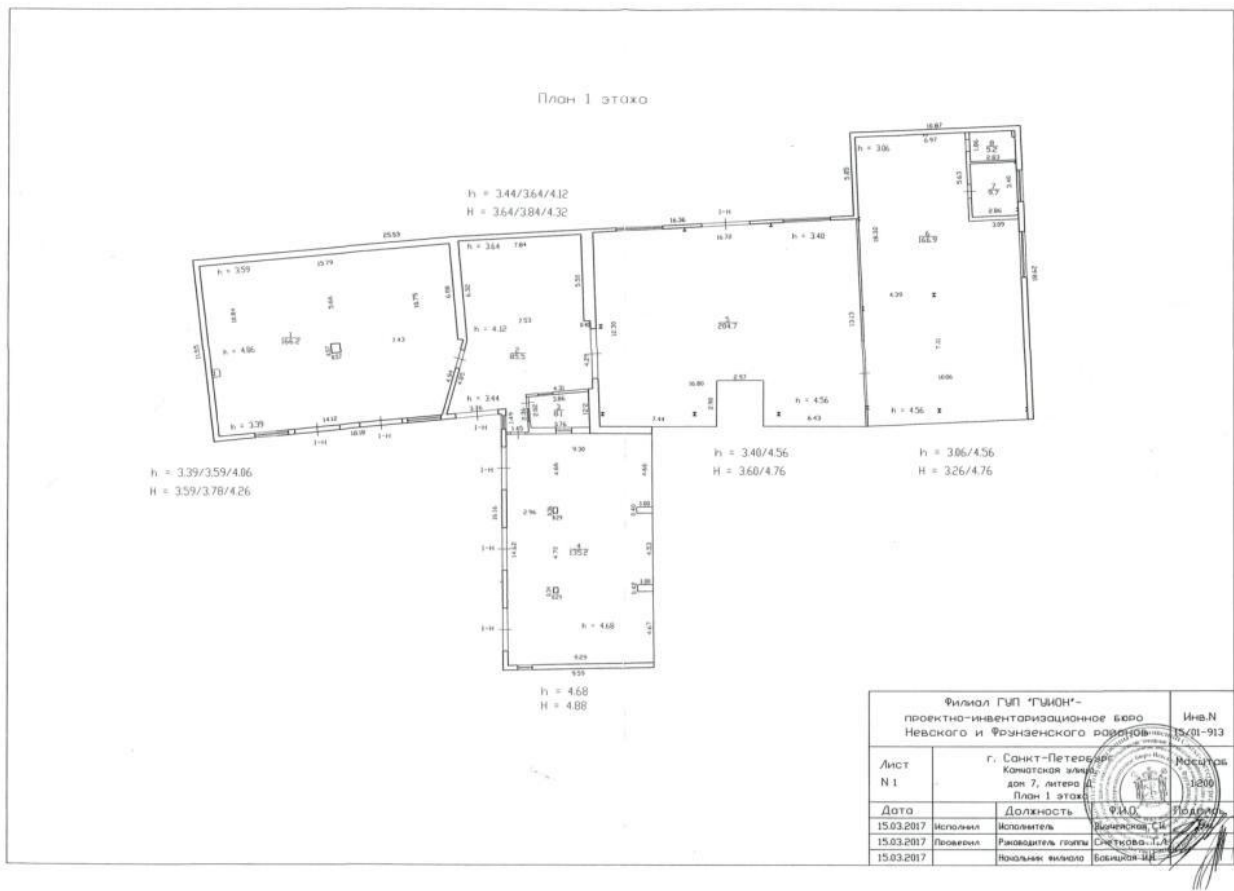
/ Выучейская С.И. /

/ С неткова Т.Л. /

/ И.Н.Бабицкая /

« 15 » марта 2017 г.

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»



Приложение №4 Документы Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
1-й Магистральный тупик,
дом 5А, г. Москва, 123290 +7 495 987-18-38
info@absolutins.ru www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 774401001

ПОЛИС № 022-073-000295/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с
которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение
оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000295/16 от 31.08.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115093, г.Москва, 1-й Щипковский переулок, д.3, офис 320
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» сентября 2016 г. по «23» сентября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 31.08.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"

Руководитель Дирекции комплексного страхования
на основании Доверенности №351/16 от 18.07.2016г.

М.П. (Лой М.В.)
«31» августа 2016г.

Страхователь:

ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Генеральный директор на основании Устава

М.П. Экспертиза (Пазорова М.А.)
«31» августа 2016г.

Отчет № 26/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
 ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 1-й Магистральный тупик,
 дом 5А, г. Москва, 123290 +7 495 987-18-38
 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7728178835
 КПП 775001001

ПОЛИС № 022-073-000719/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000719/16 от 26.12.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Шанин Анатолий Михайлович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142191 , г. Троицк, ул. 2-я Изумрудная, д.11, корп.2, кв.15
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	300 000 (Триста тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	1 200 (Одна тысяча двести) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «26» декабря 2016 г. по «25» декабря 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 26.12.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
Шанин Анатолий Михайлович

 (Милорадова Т.М.)
 М.П. «26» декабря 2016г.

 (Шанин А.М.)
 «26» декабря 2016г.





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28.12.2016

Дата

№ 3207-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Шанин Анатолий Михайлович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 13 № 324621 выдан ТП №7 МЕЖРАЙОННОГО ОУФМС РОССИИ ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ЛЮБЕРЦЫ 16.01.2014

(данные документа, удостоверяющие личность)

ФГБОУ ВПО "РЭУ им. Г.В. Плеханова" диплом о профессиональной подготовке
180000019036 от 25.07.2014

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

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

№ по реестру 2071 от 28.12.2016 года

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



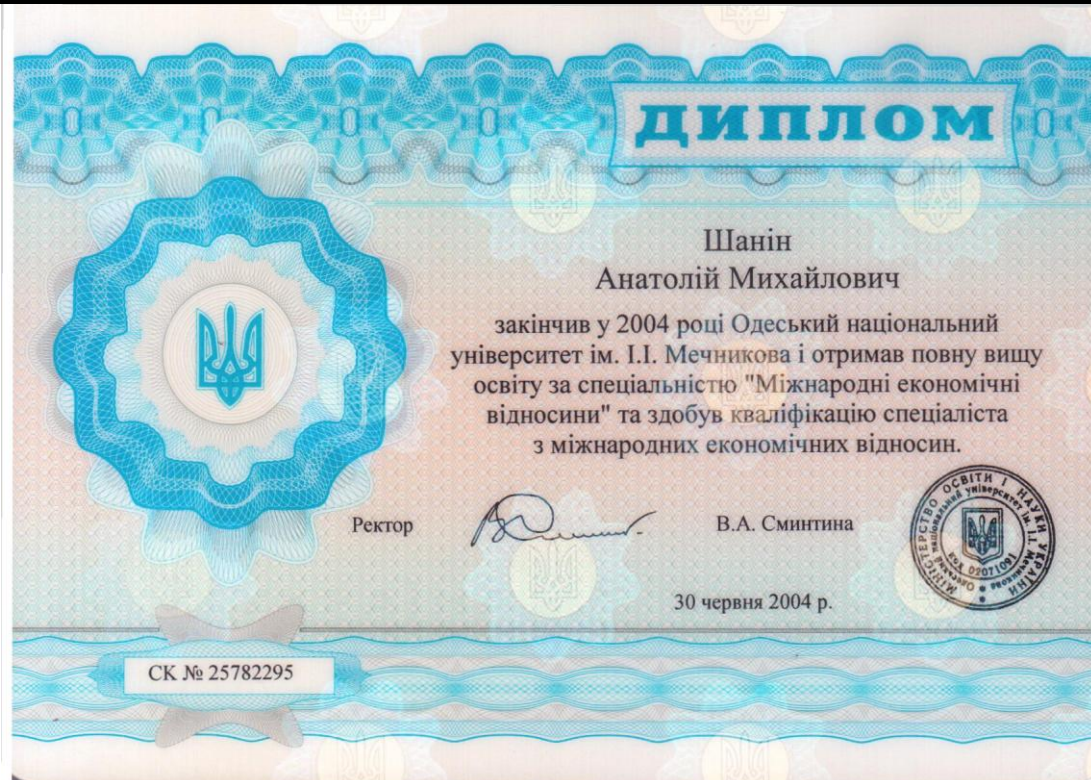
Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва



Перевод с украинского языка на русский язык

Украина
Диплом специалиста

ДИПЛОМ

Шанин
Анатолий Михайлович
окончил в 2004 году Одесский национальный
университет им. И.И. Мечникова и получил полное высшее
образование по специальности «Международные экономические
отношения» и приобрел квалификацию специалиста
по международным экономическим отношениям.

Ректор [подпись] В.А. Сминтина

СК № 25782295 30 июня 2004 года

[Гербовая печать: Министерство образования и науки Украины
Одесский национальный университет им. И.И.Мечникова]

Перевод выполнила переводчик
Токмакова Анна Юрьевна


Токмакова Анна Юрьевна

Отчет № 26/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих
ООО «Камчатская-Авто»
Заказчик: ООО «КАМЧАТСКАЯ-АВТО»

