



# **ООО «Независимая Оценка»**

ИНН 7816222882 ОГРН 1037835052287

194044, Санкт-Петербург,

ул. Комиссара Смирнова, 15, оф. 539

Тел/факс: 303-86-90, 335-11-59

## **ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ**

**Объектов недвижимости, расположенных  
по адресу: Санкт-Петербург,  
Выборгская набережная, дом 55, корпус 2,  
литера А**

**№ 211-18/н**

**Дата оценки:** 14.08.2018 г.

**Дата составления отчета:** 24.08.2018 г.

**Рекомендуемый срок  
использования отчета** до 24.02.2019 г.

**Вид стоимости:**  
рыночная и ликвидационная стоимость

**Назначение:**  
Для определения начальной цены торгов

**Заказчик:**  
АО «СУ-155»  
ИНН 7736003162,  
ОГРН 1027739218154  
119261 г. Москва, пр. Ленинский, д.81

**Санкт-Петербург**





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

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

Уважаемый Алексей Васильевич!

На основании Договора № 211-18/н от 14 августа 2018 года между Вами (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем) выполнена работа по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А, в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер
1	Земельный участок общей площадью 2003 кв. м	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А	78:36:0005018:44
2	Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 1	78:36:0005018:1110
3	Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2	78:36:0005018:1111

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

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

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

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость Объекта оценки, земельного участка с расположенными на нем нежилыми зданиями площадью 105 и 31 кв.м, по адресу:  
Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А  
определенная по состоянию на 14 августа 2018 года  
28 740 000 (Двадцать восемь миллионов семьсот сорок тысяч) рублей**

В том числе по объектам:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	<i>Земельный участок общей площадью 2003 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:44</i>	2003,0	28 739 998,00
	<i>Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1110</i>	105,0	1
2	<i>Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1111</i>	31,0	1
	<b>ИТОГО</b>		<b>28 740 000</b>

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

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

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

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

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

**Селезнев С.Э.**

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

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>7</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>11</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>13</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>15</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>17</b>
<b>6. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....</b>	<b>18</b>
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>19</b>
7.1. Качественные и количественные характеристики объекта оценки .....	19
7.1.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	19
7.1.2. Состав Объекта оценки.....	19
7.1.3. Юридическая характеристика Объекта оценки.....	19
7.1.5. Описание земельного участка, входящего в состав Объекта оценки .....	20
7.1.6. Описание оцениваемого объекта капитального строительства.....	22
7.2. Описание местоположения Объекта оценки .....	25
7.3. Позиционирование Объекта оценки .....	28
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>29</b>
8.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки.....	29
8.2. Обзор сегмента рынка, в котором позиционируется оцениваемый объект. Анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2018 года .....	29
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>37</b>
9.1. Анализ вариантов использования условно свободного участка .....	37
9.2. Анализ вариантов использования участка с застройкой .....	40
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>41</b>
10.1. Подходы к оценке .....	41
10.2. Описание методики расчетов к определению стоимости земельного участка.....	42
10.3. Выбор методов оценки.....	45
<b>11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>47</b>
11.1. Описание процесса оценки в части применения сравнительного подхода .....	47
11.2. Расчет земельного участка методом сравнения продаж.....	49
11.3. Определение стоимости ОКС .....	65
<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>67</b>
<b>13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>69</b>
<b>14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>70</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>77</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b>	<b>82</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>131</b>



**1. Основные факты и выводы**

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 211-18/н от 14 августа 2018 года			
<b>Порядковый номер Отчета</b>	№ 211-18/н			
<b>Дата оценки</b>	14 августа 2018 года			
<b>Дата составления отчета</b>	24 августа 2018 года			
<b>Период проведения оценки</b>	15.08.2018 – 24.08.2018			
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости			
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Оценка производится для определения начальной цены торгов			
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость			
<b>Объект оценки Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А, в составе по позициям:			
	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Адрес</b>	<b>Кадастровый номер</b>
	1	<i>Земельный участок общей площадью 2003 кв. м</i>	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А	78:36:0005018:44
	2	<i>Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м</i>	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 1	78:36:0005018:1110
3	<i>Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м</i>	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2	78:36:0005018:1111	
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности. Правообладатель: Акционерное общество «Строительное управление № 155», сокращенное название: АО «СУ-155», ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154, Дата присвоения ОГРН - 19.09.2002, Юридический адрес: 119261 г. Москва, пр.Ленинский, д.81			
<b>ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности			
	<b>Наименование объекта</b>	<b>Обременения (ограничения) права</b>		
	<b>Земельный участок общей площадью 2003 кв. м</b>	№ 78-78-39/111/2013-247 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/039-78/039/005/2015-2638/2 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)): Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.55, кор.2, лит.А № 78-78-01/0598/2006-168 от 06.07.2007 (Прочие ограничения (обременения)): Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга площадью 2003 кв.м. № 78-78-01/0598/2006-169 от 06.07.2007 (Прочие ограничения (обременения)): Зона магистральных кабелей электроснабжения площадью 145 кв.м. № 78-78-01/0598/2006-178 от 06.07.2007 (Прочие ограничения (обременения)): - Зона магистральных кабелей электроснабжения площадью 63 кв.м.		

	<p><b>Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м</b></p>	<p>№ 78-78-39/111/2013-247 от 28.12.2013 (Ипотека) в пользу ПАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, № 78-78/039-78/039/005/2015-2638/1 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)): Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.55, кор.1, лит.И</p>
	<p><b>Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м</b></p>	<p>№ 78-78-39/111/2013-247 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/039-78/039/005/2015-2638/3 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)): Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.55, кор.2, лит.А</p>
<p><b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами: Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».</li> <li>2. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве</li> <li>3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки провести без учета каких-либо обременений (ограничений) права, указанных в предоставленной правоустанавливающей документации (в том числе ипотека, аренда и т.д.). Оценка производится без учета обременения договором залога и итоговая величина не снижается на величину ссудной задолженности.</li> <li>4. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества.</li> <li>5. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа. <i>Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком в отчете исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.</i></li> </ol>	
<p><b>Балансовая стоимость</b></p>	<p>Справки о балансовой стоимости оцениваемого имущества, Заказчиком не предоставлены</p>	
<p>Организация осмотра объекта оценки особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют степень детализации работ по осмотру оборудования в составе объекта оценки (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра.</p>	<p>Заказчик не обеспечил доступ представителя Исполнителя к объекту оценки для его осмотра и оценки технического состояния (здания площадью 31 кв. м и здания проходной площадью 105 кв.м на территории участка), в связи с чем Исполнителю не представляется возможным детально осмотреть объект оценки</p>	



*Оценка объектов недвижимости*

<p>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</p>	<p>Необходимые для проведения оценки материалы передаются Заказчиком Исполнителю при подписании договора. Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.</p>																							
<p>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.</p>	<p>Отсутствует.</p>																							
<p><b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Применяемый подход</th> <th>Стоимость объекта, руб.</th> <th>Вес</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Сравнительный</td> <td align="right">28 740 000</td> <td align="right">100%</td> </tr> <tr> <td>Доходный</td> <td>Обосновано не применялся</td> <td align="right">0%</td> </tr> <tr> <td>Затратный</td> <td>Обосновано не применялся</td> <td align="right">-</td> </tr> </tbody> </table>				Применяемый подход	Стоимость объекта, руб.	Вес	Сравнительный	28 740 000	100%	Доходный	Обосновано не применялся	0%	Затратный	Обосновано не применялся	-								
Применяемый подход	Стоимость объекта, руб.	Вес																						
Сравнительный	28 740 000	100%																						
Доходный	Обосновано не применялся	0%																						
Затратный	Обосновано не применялся	-																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Объект оценки</th> <th>Площадь, кв. м</th> <th>Рыночная стоимость объекта, руб.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">1</td> <td><i>Земельный участок общей площадью 2003 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:44</i></td> <td align="center">2003,0</td> <td align="right">28 739 998</td> </tr> <tr> <td align="center">2</td> <td><i>Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1110</i></td> <td align="center">105,0</td> <td align="center">1</td> </tr> <tr> <td align="center">3</td> <td><i>Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1111</i></td> <td align="center">31,0</td> <td align="center">1</td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="3"><b>ИТОГО</b></td> <td align="right"><b>28 740 000</b></td> </tr> </tbody> </table>				№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб.	1	<i>Земельный участок общей площадью 2003 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:44</i>	2003,0	28 739 998	2	<i>Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1110</i>	105,0	1	3	<i>Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1111</i>	31,0	1	<b>ИТОГО</b>			<b>28 740 000</b>
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб.																					
1	<i>Земельный участок общей площадью 2003 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:44</i>	2003,0	28 739 998																					
2	<i>Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1110</i>	105,0	1																					
3	<i>Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1111</i>	31,0	1																					
<b>ИТОГО</b>			<b>28 740 000</b>																					
<p><b>Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки</b></p>	<p align="right"><b>28 740 000</b></p>																							
<p><b>Наличие/отсутствие препятствий к проведению оценки</b></p>	<p>Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют</p>																							
<p><b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b></p>	<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку</p>																							



2. Задание на оценку

Приложение к договору на проведение оценки  
№ 211-18/н от 14.08.2018 г.

Табл. 1

1	Объект оценки	Объекты недвижимости, указанные в таблице 2 настоящего задания на оценку.
1.1.	состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
1.2.	характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности. Обременения: см. пообъектно в табл.№2.
2.1.	права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
3	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
4	Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены торгов
5	Вид стоимости	Рыночная стоимость
6	Дата оценки	14.08.2018 г.
	Срок проведения оценки	9 (Девять) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет исполнителя
	Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>6. Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами: Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., ФСО №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, ФСО №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, ФСО №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.</p> <p>7. Определение рыночной стоимости Объекта оценки провести без учета каких-либо обременений (ограничений) права, указанных в предоставленной правоустанавливающей документации (в том числе ипотека, аренда и т.д.). Оценка производится без учета обременения договором залога и итоговая величина не снижается на величину ссудной задолженности.</p> <p>8. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества.</p> <p>9. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости, указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.</p> <p><i>Прочие допущения и ограничения формулируются Оценщиком в отчете исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики Объекта оценки.</i></p>
9	Организация осмотра объекта оценки	
9.1.	особенности проведения осмотра объекта оценки либо	Препятствий к осмотру не выявлено.

*Оценка недвижимого имущества*

	основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	
9.2.	степень детализации работ по осмотру оборудования в составе объекта оценки (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра.	Полный осмотр на дату, ближайшую к дате определения стоимости объекта оценки
10	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы передаются Заказчиком Исполнителю при подписании договора. Документы, предоставленные Заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.
11	Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.	Отсутствует.

**Состав объекта оценки:**

Табл. 2

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер	Право	Обременения (ограничения) права
1	<b>Земельный участок общей площадью 2003 кв. м</b>	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А	78:36:0005018:44	№ 78-78-01/0701/2007-695 от 28.12.2007 (Собственность)	№ 78-78-39/111/2013-247 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/039-78/039/005/2015-2638/2 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-01/0598/2006-168 от 06.07.2007 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-01/0598/2006-169 от 06.07.2007 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-01/0598/2006-178 от 06.07.2007 (Прочие ограничения (обременения))
2	<b>Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м</b>	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 1	78:36:0005018:1110	№ 78-78-01/0702/2007-034 от 28.12.2007 (Собственность)	№ 78-78-39/111/2013-247 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/039-78/039/005/2015-2638/1 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения))
3	<b>Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м</b>	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2	78:36:0005018:1111	№ 78-78-01/0702/2007-063 от 28.12.2007 (Собственность)	№ 78-78-39/111/2013-247 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/039-78/039/005/2015-2638/3 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения))

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость коммерческой недвижимости тех или иных ценообразующих факторов не могла быть найдена в аналитических обзорах на Интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, Оценщик в процессе работы проводил интервьюирование экспертов рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, в качестве которых привлекались участники данного рынка (оценщики, аналитики, консультанты), имеющие опыт работы с объектами, аналогичными оцениваемому.

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

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

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

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

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

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

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
8. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей (согласно пп. 16 п. 5 ФСО N3). Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
9. Границы интервала, в котором может находиться искомая величина стоимости (п. 30 ФСО №7), указывать не требуется. Итоговое значение стоимости представить в виде одного числа.
10. На оцениваемый земельный участок зарегистрированы следующие ограничения: объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга площадью 2003 кв. м, зона магистральных кабелей электроснабжения площадью 145 кв. м, зона магистральных кабелей электроснабжения площадью 63 кв. м.

В данной работе указанные ограничения не учитываются, т.к. являются достаточно типичными для аналогичных объектов, расположенных в центре города.

11. Здания площадью 31 кв. м и здание проходной площадью 105 кв. м, подлежащие оценке, представляют собой строения в неудовлетворительном, заброшенном состоянии, дату оценки здания по назначению не используются. На здания зарегистрированы права собственности, документы, подтверждающие снос зданий / проекты реконструкции/капитального ремонта зданий для оценки не предоставлены. Поскольку снос или реконструкция имеющихся на участке зданий потребует введения в расчет множества предположений и допущений что скажется на корректности результата оценки, снос зданий в рамках данной работы не учитывается - оценка осуществлялась из предположения «как есть».
12. Согласно Задания на оценку, определение рыночной стоимости Объекта оценки проводится без учета каких-либо обременений (ограничений) права, указанных в предоставленной правоустанавливающей документации (в том числе ипотека, аренда и т.д.). Оценка производится без учета обременения договором залога и итоговая величина не снижается на величину ссудной задолженности.
13. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе осмотра имущества.
14. Заказчик не обеспечил доступ представителя Исполнителя к объекту оценки для его осмотра и оценки технического состояния (здания площадью 31 кв. м и здания проходной площадью 105 кв.м на территории участка), в связи с чем Исполнителю не представляется возможным детально осмотреть объект оценки. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки проводилось по предоставленным Заказчиком документам (выписка из ЕГРН, Градостроительный план земельного участка № 240-3-1778/18), а также на основании доступной информации из открытых источников (фотопанорамы, описание территории ООО «Красный маяк» с сети Интернет и др.). По мнению Оценщика, полученный объем информации достаточен для идентификации и состояния оцениваемого объекта на дату оценки.



## 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Общая часть**

### **6.1. Описание процесса оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

## 7. Описание Объекта оценки

### 7.1. Качественные и количественные характеристики объекта оценки

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

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (ЕГРН) от 21.04.2018 г. № 99/2018/94356895, от 21.04.2018 № 99/2018/94356888, от 21.04.2018 № 99/2018/94356883,
- Градостроительный план земельного участка № 240-3-1778/18 от 03.08.2018 г.

#### 7.1.2. Состав Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество, в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Кадастровый номер
1	Земельный участок общей площадью 2003 кв. м	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А	78:36:0005018:44
2	Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 1	78:36:0005018:1110
3	Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2	78:36:0005018:1111

#### 7.1.3. Юридическая характеристика Объекта оценки

Сведения о собственнике Объекта оценки:

Акционерное общество «Строительное управление № 155», сокращенное название:

АО «СУ-155», ИНН 7736003162, ОГРН 1027739218154,

119261 г. Москва, ул. Ленинский пр-т, д.81

№ п/п	Наименование объекта	Право	Обременения (ограничения) права
1	Земельный участок общей площадью 2003 кв. м	№ 78-78-01/0701/2007-695 от 28.12.2007 (Собственность)	№ 78-78-39/111/2013-247 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/039-78/039/005/2015-2638/2 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)): Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.55, кор.2, лит.А № 78-78-01/0598/2006-168 от 06.07.2007 (Прочие ограничения (обременения)): Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга площадью 2003 кв.м. № 78-78-01/0598/2006-169 от 06.07.2007 (Прочие ограничения (обременения)): Зона магистральных кабелей электроснабжения площадью 145 кв.м. № 78-78-01/0598/2006-178 от 06.07.2007 (Прочие ограничения (обременения)): - Зона магистральных кабелей электроснабжения площадью 63 кв.м.

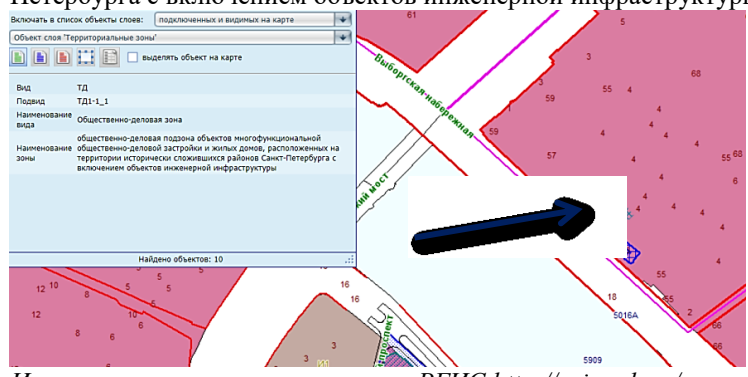
№ п/п	Наименование объекта	Право	Обременения (ограничения) права
2	Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м	№ 78-78-01/0702/2007-034 от 28.12.2007 (Собственность)	№ 78-78-39/111/2013-247 от 28.12.2013 (Ипотека) в пользу ПАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528, № 78-78/039-78/039/005/2015-2638/1 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)): Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.55, кор.1, лит.И
3	Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м	№ 78-78-01/0702/2007-063 от 28.12.2007 (Собственность)	№ 78-78-39/111/2013-247 от 28.12.2013 (Ипотека) № 78-78/039-78/039/005/2015-2638/3 от 09.12.2015 (Прочие ограничения (обременения)): Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.55, кор.2, лит.А

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

Справки о балансовой стоимости оцениваемого имущества Заказчиком не предоставлены.

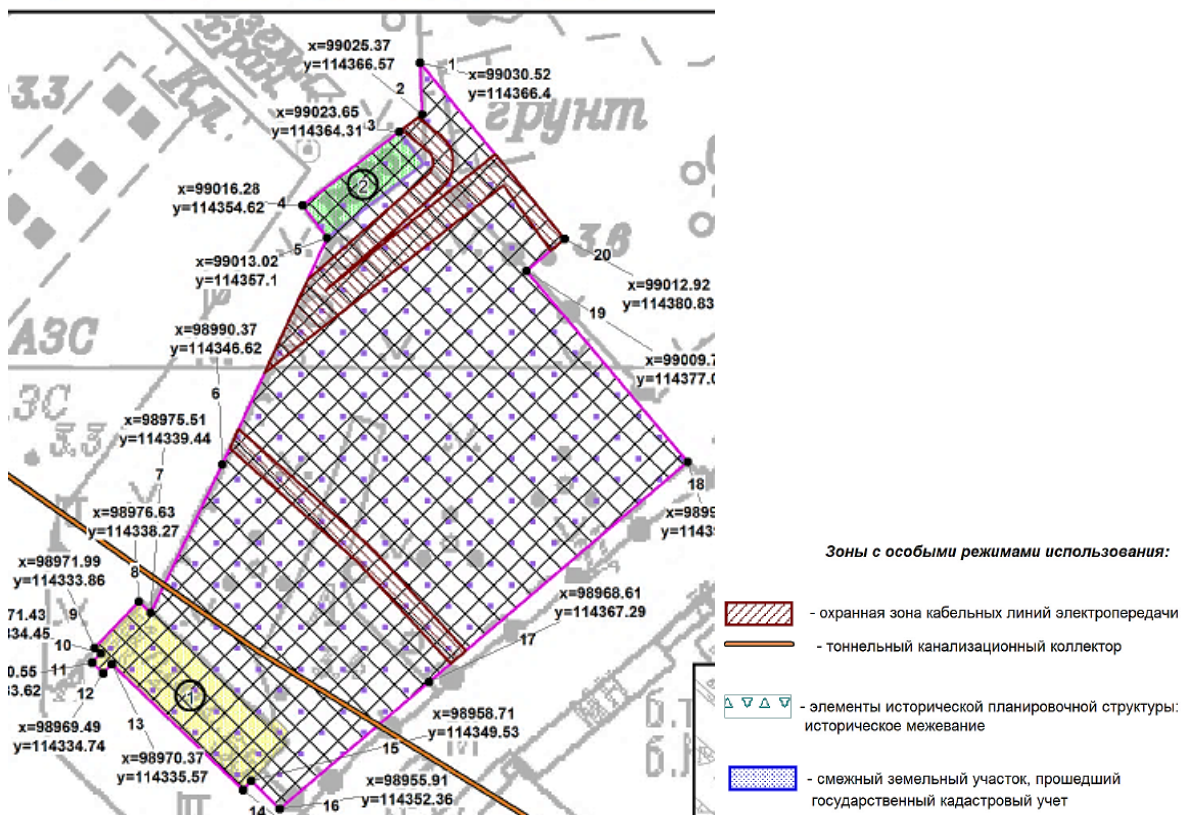
Техническое описание основано на предоставленных документах - Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРН) по объекту недвижимости, а также на основании внешних фотографий объекта оценки.

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

Общие характеристики	
Адрес объекта	Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А
Кадастровый номер	78:36:0005018:44
Общая площадь доли земельного участка, кв. м	2003,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов (по данным Выписки из ЕГРН, данным РОСРЕЕСТР)
Кадастровая стоимость	8457407,11 руб., что составляет 4222.37 руб./кв. м
Территориальная зона согласно Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга	<p>Зона ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры</p>  <p>Источники: карта-схема с портала РГИС <a href="http://rgis.spb.ru/map">http://rgis.spb.ru/map</a></p>

Общие характеристики	
Территориальная зона согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга	зона Д – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Физические характеристики	
Форма участка	Многоугольная
Рельеф	Ровный, без значительных перепадов высот
Благоустройство территории	Участок огорожен, подъезд – асфальт
Инженерное обеспечение участка	По состоянию на дату оценки проложены сети коммуникаций: электричество, водоснабжение
Ближайшее окружение участка	Участок расположен на первой линии Выборгской набережной. Окружающая застройка – смешанная; общественно-деловая, промышленная, жилая.
Доступность участка	Транспортная доступность участка хорошая

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



**Условные обозначения:**

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005018:44
- объект капитального строительства в границах участка
- объект капитального строительства (год постройки - 1914) в границах участка, который в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (ред. от 07.07.2016) является историческим зданием
- границы, в пределах которых разрешается размещение объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, а также при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(36)) (\*)

(\*) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронтов, а также при реконструкции исторических зданий.

**На весь земельный участок распространяются:**

- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(36)
- территория ограничений высоты застройки от передающих радиотехнических объектов
- водоохранная зона водного объекта
- территория предварительных археологических разведок (ЗА 2)

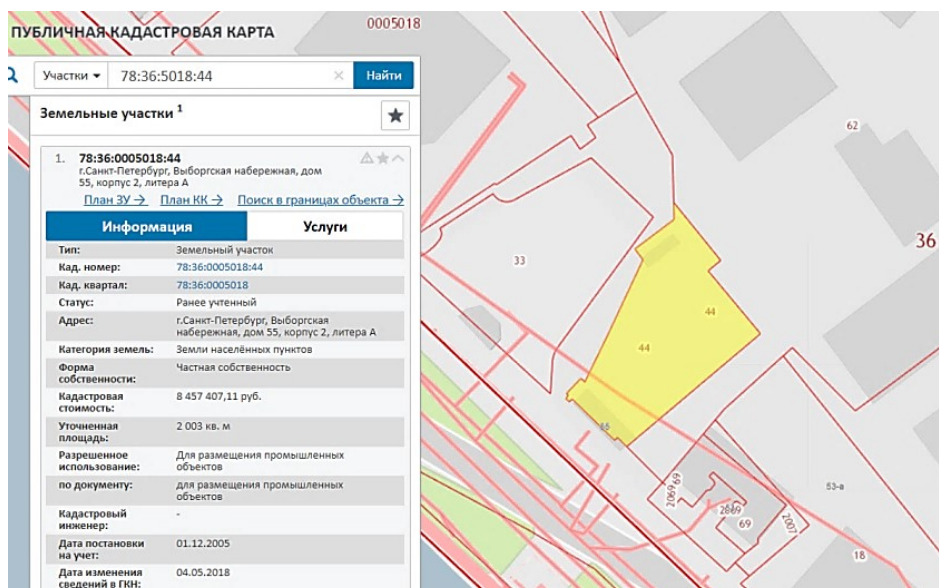
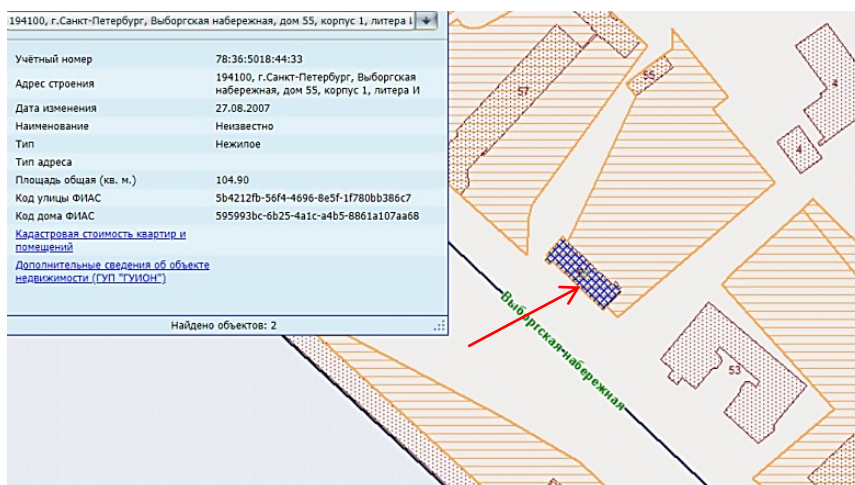


Схема Земельного участка с портала РОСПРЕЕСТР (Публичная кадастровая карта)

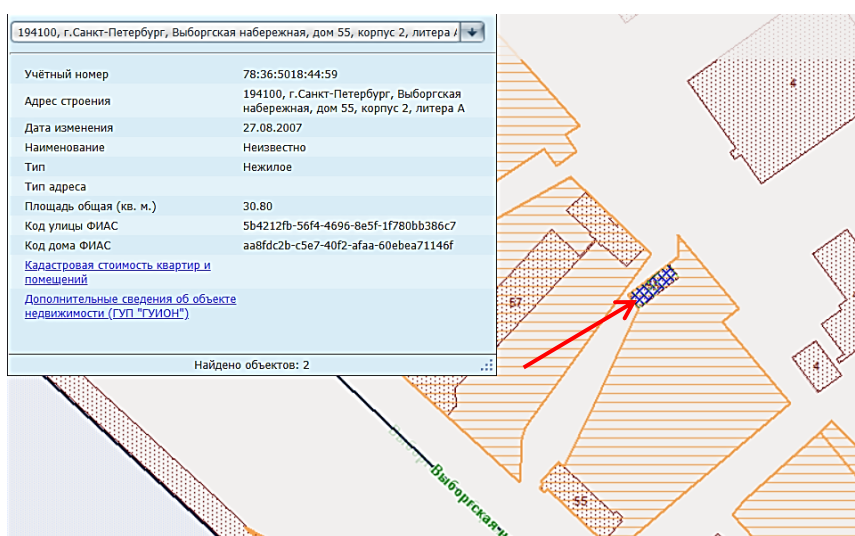
### 7.1.6. Описание оцениваемого объекта капитального строительства

Наименование показателя	Значение
Название	Нежилое здание (проходная)
Год постройки	1960 г. (по данным Градостроительного плана участка от 03.08.2018)
Площадь, кв. м	105,0
Кадастровый номер	78:36:0005018:1110
Кадастровая стоимость	928708,20 руб., что составляет 8 844,84 руб./кв. м
Площадь застройки, кв.м	Данные отсутствуют
Объем, куб. м	Данные отсутствуют
Количество этажей	1 эт.
Физический износ на дату оценки, %	65-75% (определен расчетным методом)
Состояние объекта	Состояние объекта в целом можно охарактеризовать как «неудовлетворительное»
Характеристика основных конструктивных элементов здания	Стены кирпичные, перекрытия ж/б
Подъездные пути:	Асфальтовое покрытие в хорошем состоянии

Наименование показателя	Значение
Название	Нежилое здание (ООО Красный Маяк») по данным РГИС
Год постройки	1914 г. по данным Градостроительного плана участка от 03.08.2018)
Площадь, кв. м	31,0
Кадастровый номер	78:36:0005018:1111
Кадастровая стоимость	201680,42, что составляет 6505,82 руб./кв. м
Площадь застройки, кв.м	Данные отсутствуют
Объем, куб. м	Данные отсутствуют
Количество этажей	1 эт.
Физический износ на дату оценки, %	65-75% (определен расчетным методом)
Состояние объекта	Состояние объекта в целом можно охарактеризовать как «неудовлетворительное»
Характеристика основных конструктивных элементов здания	Стены кирпичные, перекрытия ж/б



Карта-схема расположения нежилого здания проходной 105 кв.м на карте портала РГИС



Карта-схема расположения нежилого здания 31 кв.м (корп.2 лит.А) на карте портала РГИС

Объект оценки принадлежит АО «СУ-155», расположен на участке, граничащем с территорией предприятия ООО «Оккервиль» - производственно-складского комплекса. Данная территория расположена на месте бывшей текстильной фабрики «Красный маяк».

#### Справка

«Красный маяк» — текстильная фабрика в Санкт-Петербурге на Выборгской набережной. Существовала с 1899 года. Ныне закрыта, помещения сдаются различным организациям. Изначально предприятие называлось «Николаевская бумагопрядильная мануфактура акционерного общества «Воронин, Лютш и Чешер» и располагалось в домах 55—59 по Выборгской набережной (ткацкий корпус имеет современный адрес по Кантемировской улице. Здание в 2001 году было включено в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

В последние годы неуклонно происходит формирование деловой зоны на Выборгской стороне. Набережные также остаются перспективной зоной в плане развития коммерческой офисной недвижимости, потому что имеют самую выгодную локацию и массу незадействованных зданий - бывших и действующих промышленных предприятий.

Источник: <http://kanoner.com/2015/01/29/143156>/[http://okkervil.org/about\\_company.html#cont](http://okkervil.org/about_company.html#cont), <http://www.estateline.ru/news/175250>

Далее представлены фотографии оцениваемых объектов недвижимости

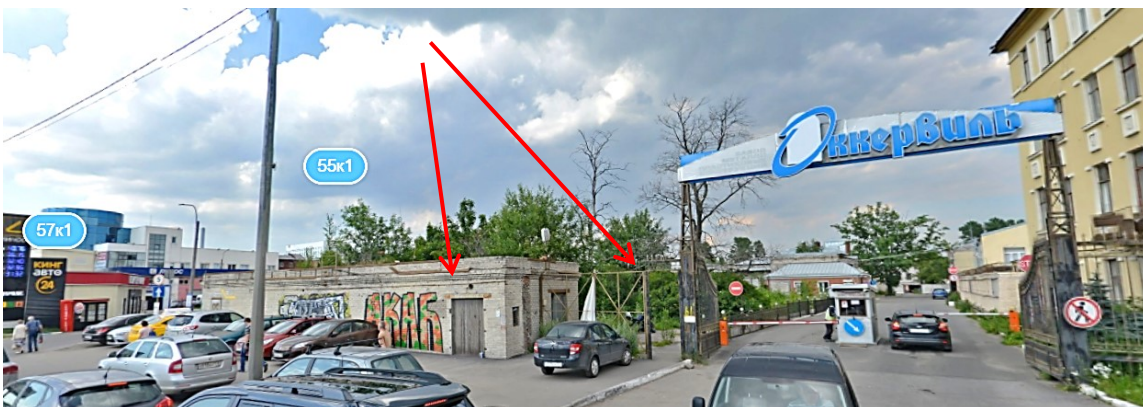
Фотографии Объекта оценки



Въезд на территорию завода металлопластиковых конструкций «Оккервиль».



Вид ближайшего окружения объекта оценки – земельного участка и здания проходной с улицы (источник: Яндекс-панорама)

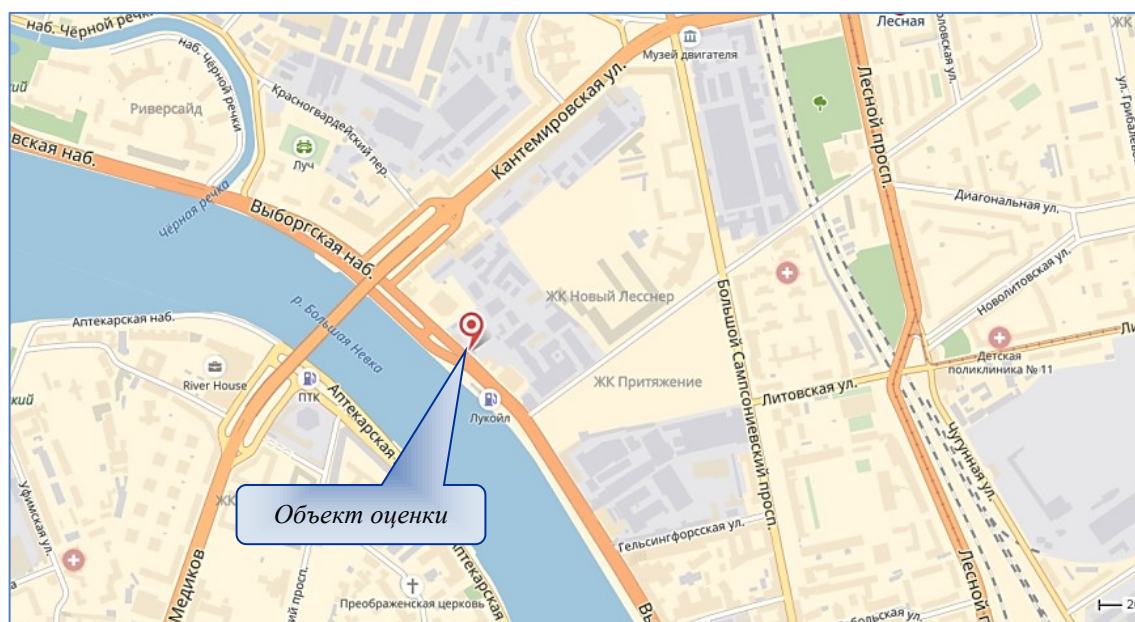
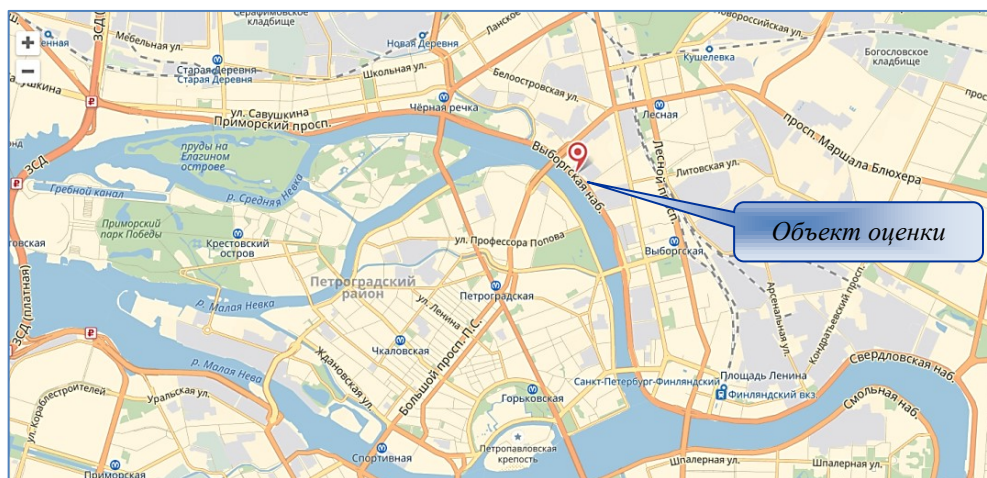


Вид ближайшего окружения объекта оценки - земельного участка и здания проходной - с набережной (источник: Яндекс-панорама)



## 7.2. Описание местоположения Объекта оценки

### 7.2.1. Карты-схемы района расположения Объекта оценки



### 7.2.2. Общая характеристика района расположения Объекта оценки

Краткая информация о Выборгском районе, и муниципальном округе Сампсониевское приведена далее в таблице.

#### *Общее описание района*



**Выборгский район** – крупный и относительно молодой по застройке жилой район на правом берегу Невы в северной части Петербурга. Граничит с Приморским, Курортным и Калининским районами города, а также Всеволожским районом Ленинградской области. Самый крупный по площади внутригородской район (по этому показателю занимает третье место после пригородных – Курортного и Пушкинского). По численности населения (472 тыс. чел.) также занимает третье место. В составе района имеется восемь муниципальных округов.

Выборгский район является историческим наследником Выборгской стороны, в качестве которой еще до основания Петербурга обозначалась местность с деревеньками и дорогой на Выборг.

#### *Границы района*

Южную часть Выборгского района можно условно разделить на две зоны – жилую и промышленную. Здешний жилфонд – это в основном доходные дома старого фонда, сталинские здания, а также преимущественно кирпичные хрущевки.

На Лесном и Сампсониевском проспектах имеются и весьма интересные здания довоенной постройки – жилые городки периода конструктивизма, расположенные в зоне пешеходной доступности от станций метро «Лесная» и «Выборгская».

Тем не менее, основное предложение квартир в Выборгском районе приходится на крупный спальный район Шувалово-Озерки, сформировавшийся в советский период и основательно уплотненный в наше время.

Новая точка на карте Выборгского района, появившаяся уже в наше время, – жилые кварталы Парнаса, состоящие из высотных зданий, укомплектованных малогабаритным жильем.

В составе Выборгского района, вдоль железной дороги Выборгского направления, имеются также муниципальные образования Левашово и Парголово с преобладанием частной и малоэтажной застройки.

#### *Транспорт*

На территории Выборгского района расположены четыре станции метро Московско-Петроградской линии и две станции Кировско-Выборгской линии – всего шесть. Это немало, но не следует забывать, что Выборгский район – транзитный, он расположен на пути от центра города к дачным местам Карельского перешейка. Поэтому районные станции метро, а также расположенные вокруг них объекты коммерческой инфраструктуры, обслуживают не только жителей района, но и многочисленных обитателей пригородов.

То же самое можно сказать и об основных магистралях, по которым передвигается наземный транспорт. В утренние часы пик они перегружены потоками автомобилей в сторону центра Петербурга, вечером – в обратном направлении.

В Выборгском районе имеется немало рекреационных зон. Это и крупнейший в мегаполисе парк Сосновка, и Суздальские озера с благоустроенными пляжами. Также территория района насыщена разнообразной коммерческой и развлекательной инфраструктурой.

#### *Социальная и торгово-сервисная инфраструктура*

Основные торгово-развлекательные зоны локализованы у станций метро.

В районе имеется необходимый минимум детсадов, школ, медицинских учреждений. Однако в последние годы строительство «объекты социальной значимости», в особенности, в северной части района, где активно ведется жилищное строительство, заметно отстает от темпов ввода в строй жилья.

#### **Текущие средние цены предложения на вторичном рынке жилья**

<b>Тип квартиры:</b>	<b>однокомнатные квартиры</b>	<b>двухкомнатные квартиры</b>	<b>трехкомнатные квартиры</b>
Средняя цена кв.м, рублей:	105394.0	102179.2	95914.1
Средняя цена квартиры, тыс. рублей:	3937.8	5940.4	7906.0

Текущие средние цены предложения на рынке аренды жилья

Тип квартиры:	комнаты	1ккв	2ккв	3ккв
Средняя цена предложения. (руб.\месяц)	11140.4	20069.1	26296.7	35576.9

Источник: [http://www.bn.ru/sprav\\_raion.phtml?a=tabl&ID\\_spr=7&action=print](http://www.bn.ru/sprav_raion.phtml?a=tabl&ID_spr=7&action=print)

7.2.3. Характеристика локального расположения объекта оценки

Показатели	Описание
<b>Локальное место расположения здания, в котором находится оцениваемый объект</b>	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном Выборгской набережной, Кантемировской улицей, межквартальным проездом, улицей Александра Матросова. Объект оценки расположен напротив Петроградского района через Кантемировский мост, который находится на расстоянии ~260 м от территории объекта оценки. Оцениваемый участок со зданием проходной расположен непосредственно (16-25 м) от проезжей части Выборгской набережной, Здание площадью 31 кв. м расположено на внутриквартальной территории.
<b>Характеристика окружающего землепользования</b>	Окружающая застройка – смешанная, общественно-деловая, промышленная, жилая: ЖК «Новый Лессснер» находится на расстоянии ≈ 250 м от рассматриваемой территории.
<b>Удаленность от транспортных магистралей</b>	Объект оценки расположен непосредственно (16-25 м) от проезжей части Выборгской набережной, 250 м от пересечения с Кантемировской улицей, до КАД ≈ 9 км, до ЗСД ≈ 5,8 км.
<b>Ближайшая станция метро, Удаленность от станции метро</b>	м. Выборгская -1,6 км, м. Лесная – 1,7 м, ж/д станция «Кушелевка» в ≈ 2,3 км. Общественный транспорт представлен автобусными маршрутами по Кантемировской улице №185, троллейбусным №31, и маршрутными такси порядка 5-ти номеров, ближайшая остановка «Выборгская набережная» расположена в ≈ 500 м от оцениваемого здания.
<b>Социальная инфраструктура ближайшего окружения</b>	Развита на среднем уровне- в пределах пешеходной доступности расположены социально- значимые объекты: больница, школа, аптеки и др., объекты торговли и сферы услуг.
<b>Возможность парковки</b>	Условия парковки – на прилегающей территории с улицы – ограниченные: парковка стихийная вдоль проезжей части.

**Выводы по разделу:**

Оцениваемый объект недвижимости расположен на т.н. Выборгской стороне в квартале смешанной застройки: общественно-деловой застройки с включением производственно-складской застройки и жилой в Выборгском районе Санкт-Петербурга (округ Сампсониевское).

Оцениваемый земельный участок расположен на 1-ой линии Выборгской набережной, являющейся одной из крупной магистралей района, которая характеризуется интенсивными транспортными и пешеходными потоками. Локальное местоположение объекта оценки - видовое («вид на воду»), непосредственно на Выборгской набережной напротив Аптекарской набережной.

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошо развитой социальной инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью (в 1,6 км от станции «Выборгская», в  $\approx$  1,7 км от станции метро «Лесная»).

*Местоположение объектов недвижимости можно охарактеризовать как хорошее и достаточно перспективное.*

### **7.3. Позиционирование Объекта оценки**

Позиционирование Объекта оценки – определение, по ряду существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать Объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

С учетом технических характеристик, местоположения, недвижимое имущество, входящее в состав Объект оценки можно позиционировать на рынке коммерческой недвижимости, как **земельный участок под общественно-деловую застройку.**

## **8. Анализ рынка Объекта оценки**

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

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

Ранее по Отчету в разделе 7 было определено, что оцениваемый объект недвижимости относится к сегменту **земельных участков коммерческого назначения**, расположенного в общественно-деловой зоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга.

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

- ✓ краткий обзор Инвестиции Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2018 года
- ✓ обзор рынка земельных участков коммерческого назначения в Санкт-Петербурге (по итогам I полугодия 2018 года).

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

### **8.2. Обзор сегмента рынка, в котором позиционируется оцениваемый объект. Анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2018 года**

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

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

*Общие тенденции рынка коммерческой недвижимости в I полугодии 2018 года*

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

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

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

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

- Объем инвестиций в земельные участки остается на высоком уровне и составляет во 2Q 2018 287 млн USD (17 807 млн RUB), что в 2 раза превышает средний квартальный уровень за 2016-2017 гг. Динамика к рекордному 1Q 2018 составила - 18% в USD (-11% в RUB).

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

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

**Наиболее крупные сделки по земельным участкам**

2-й квартал 2018 г.

Санкт-Петербурга

Наиболее крупные сделки по сегментам

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

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

**Итоги и прогнозы инвестиций Санкт-Петербурга**

По данным NAI Vear, во 2 квартале 2018 года основной объем инвестиций (82%) пришелся на сделки с земельными участками - 287 млн USD (17 807 млн руб.), что в 2 раза превышает средний квартальный уровень за 2016-2017 гг. 94% участков куплены под жилищное строительство.

18% инвестиций направлено в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга. После рекордного 1 квартала объем инвестиций скорректировался и составил 62 млн USD (3 801 млн руб.) -82% в USD (-81% в руб.) к 1 кварталу 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

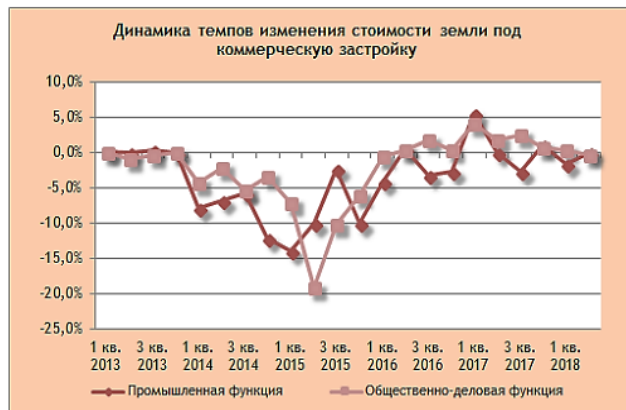
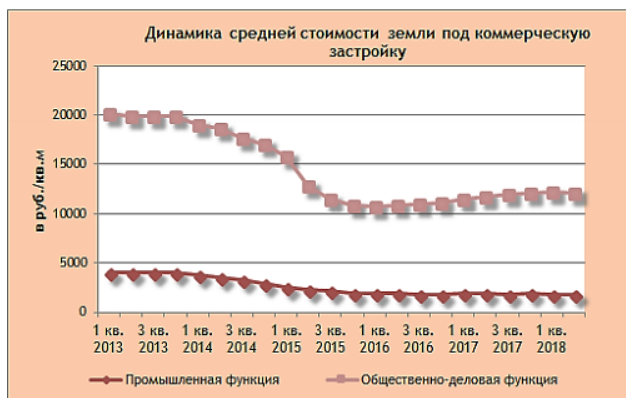
6. Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью **10000-50000 кв.м: 1 700-2 200 руб./кв.м для промышленной и 9 450 - 13 450 руб./кв.м для общественно-деловой функций.** Для участков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

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

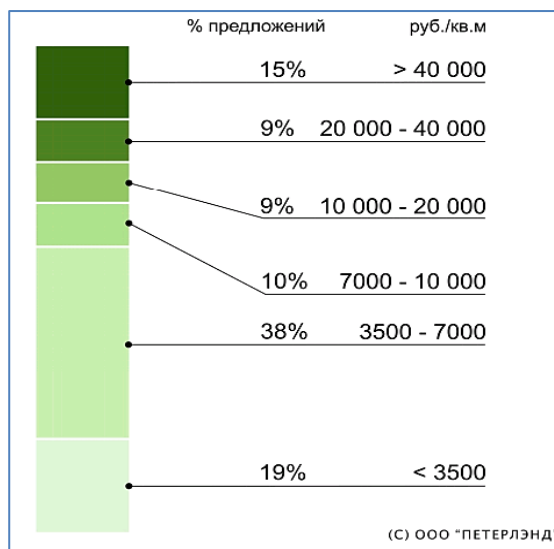
Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга, объявленные и состоявшиеся с начала года

Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв.м	Превышение, %
Санкт-Петербург, Шлиссельбургский пр., уч. 57	9 409	Для строительства объекта многоквартирной жилой застройки (высотная застройка)	Ежегодная арендная плата	43 200 000	4 591	14.02.2018	ООО "Специализированный застройщик "МИ2"	66 200 000	7 036	53,24%
Санкт-Петербург, м.о. Озеро Долгое, ул. Ильюшина, уч. 81	4 020	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	14 800 000	3 682	04.04.2018	ООО "СП-Имлюст"	51 200 000	12 736	245,95%
Санкт-Петербург, м.о. Юнтолово, Парашютная ул., уч. 55	3 947	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	18 800 000	4 763	04.04.2018	ООО "Союз"	49 300 000	12 490	162,23%
Санкт-Петербург, Карпатская ул., уч. 1 (западнее пересечения со Складским пр-дом)	12 238	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	21 900 000	1 790	18.07.2018				
Санкт-Петербург, Кронштадт, Кронштадтское шос., уч. 46	4 778	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	12 800 000	2 679	18.07.2018				
Санкт-Петербург, Кронштадт, Кронштадтское шос., уч. 45	2 222	Торговая застройка	Ежегодная арендная плата	8 700 000	3 915	18.07.2018				
Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, уч. 1 (напротив дом №82, лит. А, по пр. М. Жукова)	4 322	Многоэтажные гаражи	Ежегодная арендная плата	7 500 000	1 735	22.08.2018				

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



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



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

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

№ п/п	Тип	Площадь	Метро	Адрес	Цена предложения руб.	Цена, руб./ кв. м	Ссылка на объявление
1.	Продажа коммерческой земли	0,22, га	м. Пионерская (14 мин пешком)	Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, 10А	21 500 000	<b>9 773</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191011403">https://www.cian.ru/sale/commercial/191011403</a>
2.	участок промышленного назначения - 1,5 Га с ЖД-веткой. Прилегает к железной дороге.	1,45, га	м. Балтийская (10 мин пешком)	Санкт-Петербург, Михайловский переулок	150 000 000	<b>10 345</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192150911">https://www.cian.ru/sale/commercial/192150911</a>
3.	Участок для размещения объектов придорожного сервиса (СТО, мойки, магазины, мотели)	0,15, га	м. Купчино (5 мин на машине)	Санкт-Петербург, Софийская улица	16 000 000	<b>10 667</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192020871">https://www.cian.ru/sale/commercial/192020871</a>
4.	разрешенное использование для размещения объектов транспорта (под предприятие автосервиса).	0,42, га	м. Площадь Ленина (10 мин на машине)	Санкт-Петербург, Пискаревский проспект	45 000 000	<b>10 714</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/183066008">https://www.cian.ru/sale/commercial/183066008</a>



*Оценка недвижимого имущества*

№ п/п	Тип	Площадь	Метро	Адрес	Цена предложения руб.	Цена, руб./ кв. м	Ссылка на объявление
5.	Возможность размещения для объектов придорожного сервиса (СТО, мойки, рестораны, магазины, мотели) или других некапитальных объектов;	0.49, га	м. Площадь Мужества (10 мин на машине)	Санкт-Петербург, Шафировский проспект	55 000 000	<b>11 224</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192021917">https://www.cian.ru/sale/commercial/192021917</a>
6.	Продажа участка -в- зона объектов автотранспортной инфраструктуры-для сооружений и коммуникаций ж/д , авто/транспорта	0.6, га	м. Комендантский проспект (10 мин на машине)	Санкт-Петербург, Парашютная улица	80 000 000	<b>13 333</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190230720">https://www.cian.ru/sale/commercial/190230720</a>
7.	Продажа коммерческой земли	0.93, га	м. Комендантский проспект (12 мин на машине)	Санкт-Петербург, Парашютная улица	120 000 000	<b>12 903</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188633013">https://www.cian.ru/sale/commercial/188633013</a>
8.	продажа участка промышленного назначения, на территории Ленинградского Северного завода	0.27, га	м. Комендантский проспект	Санкт-Петербург, пр.Коломяжский, 10А	37 000 000	<b>13 704</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190945066">https://www.cian.ru/sale/commercial/190945066</a>
9.	Продажа коммерческой земли	0.1, га	м. Василеостровская	СПб, пр. Малый В.О., 54	14 000 000	<b>14 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187279036">https://www.cian.ru/sale/commercial/187279036</a>
10.	Продажа коммерческой земли	0.14, га	м. Василеостровская	СПб, пр. Малый В.О., 54	20 900 000	<b>14 929</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187278852">https://www.cian.ru/sale/commercial/187278852</a>
11.	Продажа - здание 97,3 кв. м. (реконструкция до 1500 кв. м.) площадь участка: 1028 кв. м	0.1, га	м. Василеостровская (5 мин на машине)	СПб, 19-я линия В.О. 32к6Л	17 000 000	<b>17 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184248208">https://www.cian.ru/sale/commercial/184248208</a>
12.	продажа участка под строительство объекта розничной торговли с физкультурно- оздоровительным комплексом.	1.0, га	м. Гражданский проспект (23 мин пешком)	СПб, проспект Маршак, 8к2	180 000 000	<b>18 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188506449">https://www.cian.ru/sale/commercial/188506449</a>
13.	Продажа коммерческой земли	1.76, га	м. Девяткино (20 мин пешком)	СПб, Суздальский проспект, 11	330 000 000	<b>18 750</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191910948">https://www.cian.ru/sale/commercial/191910948</a>
14.	участок в историческом центре. На территории участка производственно-офисное 4-х этажное здание общей площадью- 5 000 кв.м.	1.75, га	м. Обводный канал (10 мин на машине)	СПб, набережная Обводного Канала, 24К3	330 000 000	<b>18 857</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/173978447">https://www.cian.ru/sale/commercial/173978447</a>
15.	Малозэтажное жилищное строительство (МЖС)	0.89, га	м. Звёздная (5 мин пешком)	СПб, Московское шоссе, 13А	171 500 000	<b>19 270</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184248100">https://www.cian.ru/sale/commercial/184248100</a>
16.	продажа участка 1,8 Га. с административно производственным корпусом 4500 кв. м	1.8, га	м. Площадь Александра Невского (14 мин пешком)	СПб, набережная Обводного Канала, 24	355 000 000	<b>19 722</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169635712">https://www.cian.ru/sale/commercial/169635712</a>
17.	продажа части имущественного комплекса -ЗУ 3000м2 и 2 ангара	0.17, га	м. Площадь Александра Невского (24 мин пешком)	СПб, улица Профессора Качалова	34 000 000	<b>20 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192089242">https://www.cian.ru/sale/commercial/192089242</a>
18.	Продажа коммерческой земли	0.3, га	м. Елизаровская (8 мин на машине)	СПб, улица Профессора Качалова	60 000 000	<b>20 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192089309">https://www.cian.ru/sale/commercial/192089309</a>
19.	Продажа участка на бывшей территории предприятия Лето	1.0, га	м. Московская (11 мин на машине)	СПб, Пулковское шоссе, 40	220 000 000	<b>22 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188506977">https://www.cian.ru/sale/commercial/188506977</a>
20.	Продажа коммерческой земли	0.16, га	м. Выборгское (7 мин на машине)	СПб, Выборгское шоссе, 116	37 500 000	<b>23 438</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189233771">https://www.cian.ru/sale/commercial/189233771</a>
21.	Участок под стр-во торгового центра Южное шоссе у ЖК София	0.43, га	м. Международная (10 мин на машине)	СПб, Южное шоссе	110 000 000	<b>25 581</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189940283">https://www.cian.ru/sale/commercial/189940283</a>
22.	Продажа коммерческой земли	0.6, га	м.Нарвская-Зкм	СПб, Двинская улица	200 000 000	<b>33 333</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/189737256">https://www.cian.ru/sale/commercial/189737256</a>
23.	Продажа коммерческой земли	0.2, га	м. Озерки (10 мин на машине)	СПб, 2-я Утиная улица, 18	80 000 000	<b>40 000</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192143046">https://www.cian.ru/sale/commercial/192143046</a>
24.	Продажа коммерческой земли под строительство многоквартирного жилого дома	0.19, га	м. Комендантский проспект )	СПб, проспект Королева, 46б	80 000 000	<b>42 105</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192143049">https://www.cian.ru/sale/commercial/192143049</a>
25.	Продажа коммерческой земли, на 1 линии н -а ЗУ здание 2-эт. Адм.здание - 498 м2.	0.16, га	м. Площадь Мужества (10 мин пешком)	СПб, Политехническая улица	75 000 000	<b>46 875</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/184250991">https://www.cian.ru/sale/commercial/184250991</a>
26.	Продажа коммерческой земли (под гостиницы, торговые и развлекательные учреждения)	1.0, га	м. Звёздная (20 мин пешком)	СПб, Московское шоссе, 15	515 340 000	<b>51 534</b>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188506484">https://www.cian.ru/sale/commercial/188506484</a>

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

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

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

#### **Спрос**

- ✓ Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них незначителен, за исключением самых удачно расположенных и инженерно-обеспеченных объектов.
- ✓ Чаще всего такие участки входят в состав индустриальных парков. Также сохраняется интерес к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию. Ускоряется процесс реновации земель «серого пояса». В настоящий момент суммарно реновации подвергнуты 870 га бывших промышленных территория, причём больше четверти из них были включены в процесс за последние полтора года.
- ✓ Однако, поскольку процесс реновации промышленных зон достаточно сложен (помимо финансовых барьеров, существует множество административных), рост числа проектов реноваций не приводит к заметному подъёму уровня цен на такие земельные участки.
- ✓ Кроме того, после многих лет попыток вывести промышленные предприятия за городскую черту, в конце июня Правительство Санкт-Петербурга заявила о смене курса на поддержание тех предприятий, которые остаются работать в пределах города. Как именно это будет осуществляться, пока не сообщается.
- ✓ Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.
- ✓ Участков с высоким потенциалом — инженерно-обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало. Наиболее востребованными остаются участки: **для промышленной функции** — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. **Для общественно-деловой функции** — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территория комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

**Предложение**

- ✓ В территориальном распределении выделяются несколько зон «сгущения», в которые группируются участки. В основном эти зоны расположены вдоль главных транспортных магистралей и на пересечениях выездов из Санкт-Петербурга с КАД. Однако, значительная часть промышленных участков и объектов расположена за КАД – за городской чертой.
- ✓ Самое большое число промышленных участков расположено в зоне Восточный сегмент КАД – Янино – Мурманское шоссе. Большое скопление участков можно заметить и у южной границы КАД в районе Шушары, в районе пересечения КАД, Волхонского и Таллинского шоссе, а также в северной части КАД в зоне Парнас.
- ✓ Площадь земельных участков на рынке варьируется от 0,5 га до 200 га. Основную долю предложения составляют участки площадью от 0,5 до 5 га. Средняя площадь участков в продаже – около 5 га.
- ✓ Достаточно популярны и площадки в радиусе 10–15 км от КАД, преимущественно в промзонах Янино, Шушары, Горелово-Волхонка и Парнас-Мурино.
- ✓ По мнению экспертов РАД наибольшим спросом пользуются участки до 2,5 Га с полной инженерной подготовкой и согласованной градостроительной документацией

**8.2.3 Ценообразующие факторы на рынке земельных участков**

Основными ценообразующими факторами на данном рынке являются:

- Площадь земельного участка;
- Расстояние до административного центра;
- Расстояние до основных транспортных магистралей;
- Общая площадь улучшений (для участков с улучшениями);

Помимо указанных факторов, на стоимость участков оказывают влияние такие факторы, как:

- Права на земельный участок.
- Благоустроенность (состояние и благоустроенность территории участка оказывает влияние на величину рыночной стоимости).
- Инженерно-техническое обеспечение (наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям).

В целом общее число ценообразующих факторов составляет более 50, в том числе: правовой статус участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях), размер и инженерное обеспечение участка, обременения (например, запрет на приватизацию, ведение хозяйственной деятельности или строительство, обязанность обеспечивать возможность деятельности аварийных служб и использования расположенных на участке социальных объектов), плотность застройки.

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах:

Фактор стоимости	Типичные границы коэффициентов влияния фактора
Местоположение	0,10 – 0,50
Благоустроенность	0,05 – 0,15
Наличие зданий под снос	0,05 – 0,15
Площадь участка, кв.м	0,10 – 0,40
Инженерно-техническое обеспечение	0,10 – 0,40

Стоит учесть, что на вес того или иного фактора в значительной степени оказывает влияние функция предполагаемого использования земельного участка, поскольку в каждом конкретном случае диапазоны весов будут существенно различаться.

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

#### Выводы по ликвидности объекта оценки

- ✓ во 2 квартале 2018 года основной объем инвестиций (82%) пришелся на сделки с земельными участками - 287 млн USD (17 807 млн руб.), что в 2 раза превышает средний квартальный уровень за 2016-2017 гг. 94% участков куплены под жилищное строительство. Доля иностранных инвестиций 0,1% (21% за 1 полугодие 2018 г.)
- ✓ Согласно анализу рынка земельных участков, по итогам 2 квартала 2018 года, падение цен на землю замедлилось, а в некоторых случаях можно наблюдать небольшой рост. Наиболее значительно за это время снизились цены земельных участков под промышленную функцию.
- ✓ Наиболее востребованными остаются участки: **для общественно-деловой функции** — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города. Под жилую застройку — участки на территории комплексного освоения, в районах со сложившейся социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.
- ✓ Стоимость земли на вторичном рынке на конец рассматриваемого периода составляет в среднем для инженерно-обеспеченных, расположенных в черте города участков площадью 10000-50000 кв.м: 1 700-2 200 руб./кв.м для промышленной и **9450 - 13450 руб./кв.м для общественно-деловой функций**, для участков под жилую функцию стоимость может колебаться значительно, в зависимости от градостроительных ограничений, и масштаба (возможного) к строительству объекта. (по данным обзор ГК «АйбиГРУПП»).
- ✓ Согласно представленной выборке предложение по коммерческим земельным участкам, зачастую участки предлагаются вместе с небольшими зданиями либо временными постройками / ангарами, стоимости продажи земельных участков площадью от 1000 кв. м (0,1 гектара) до 10000 кв.м под коммерческую застройку средняя стоимость без «крайних» значений составляет около **20000 руб./кв. м**, наибольшую цену предложения имеют участки с разрешенным использованием: под общественно-деловую застройку, для торговых центров, бизнес-центров, объектов придорожного сервиса, и др. объектов общественно-делового назначения, с выгодным местоположением), с подведенными коммуникациями.

## 9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Согласно п. 13 ФСО №7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Вариант наиболее эффективного использования недвижимого имущества определяется взаимодействием ряда факторов:

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

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

### 9.1 Анализ вариантов использования условно свободного участка

#### Физическая возможность

Возможными к реализации могут быть все варианты использования: строительство объектов жилого, коммерческого или производственно-складского использования.

#### Юридическая разрешенность

Показатели	Значение
зарегистрированные права на земельный участок	право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов (по данным Выписки из ЕГРН, данным Росреестр)
Территориальная зона согласно Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга	Зона ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры

Территориальная зона согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга	зона Д – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
---	--

***Информация о видах разрешенного использования земельного участка***

Основные виды разрешенного использования участка

- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка(\*\*)
- 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(\*\*)
- 3.1 Коммунальное обслуживание
- 3.2 Социальное обслуживание
- 3.3 Бытовое обслуживание
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- 3.5 Образование и просвещение
- 3.6 Культурное развитие
- 3.7 Религиозное использование
- 3.8 Общественное управление
- 3.9 Обеспечение научной деятельности
- 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- 4.1 Деловое управление
- 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
- 4.3 Рынки
- 4.4 Магазины
- 4.5 Банковская и страховая деятельность
- 4.6 Общественное питание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 4.8 Развлечения
- 4.9 Обслуживание автотранспорта
- 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность
- 5.1 Спорт
- 6.8 Связь
- 7.2 Автомобильный транспорт(\*)
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

Условно разрешенные виды использования участка

- 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание
- 4.9.1 Объекты придорожного сервиса(\*)
- 5.4 Причалы для маломерных судов
- 7.3 Водный транспорт.

*Виды использования с кодами 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9 могут применяться для размещения объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства после получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.*

(\*) могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

(\*\*) допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ.

**Вывод:**

С учетом расположения участка в границах зоны Д / ТД1-1\_1, правомочным следует считать использование участка для размещения объектов общественно-деловой застройки, с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

**Финансовая оправданность и Максимальная продуктивность**

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

Оцениваемый земельный участок расположен в окружении смешанной застройки, на 1-ой линии Выборгской набережной, являющейся одной из крупной магистралей района, которая характеризуется интенсивными транспортными и пешеходными потоками. Локальное местоположение объекта оценки - видовое («вид на воду»), непосредственно на Выборгской набережной напротив Аптекарской набережной. Оцениваемый участок граничит с территорией предприятия ООО «Оккервиль» - производственно-складского комплекса (на месте бывшей текстильной фабрики «Красный маяк»), которая входит в перспективную зону развития на Выборгской стороне. Набережные также остаются перспективной зоной в плане развития коммерческой офисной недвижимости, потому что имеют самую выгодную локацию и массу незадействованных зданий - бывших и действующих промышленных предприятий.

Местоположение объектов недвижимости можно охарактеризовать как хорошее и достаточно перспективное.

Нехватка свободных земельных участков в центре Санкт-Петербурга делает застройку промышленных площадок одним из приоритетов работы как инвесторов, так и городских властей. На основании анализа рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга Оценщик сделал вывод, что сегодня наблюдается стабильный спрос на участки под жилищное строительство, многофункциональную общественно-деловую застройку на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга.

**Таким образом, юридически правомочными, физически осуществимыми, финансово оправданными и максимально эффективными вариантами застройки оцениваемого земельного участка будет использование участка для размещения объектов общественно-деловой застройки.**

## **9.2 Анализ вариантов использования участка с застройкой**

Наиболее эффективное использование недвижимости как застроенной может отличаться от наилучшего и наиболее эффективного использования земли, как если бы она была незанята. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как застроенной способствует определению того использования, которое по проекту и по расчетам даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал, а также поможет в нахождении сопоставимых вариантов.

Поскольку оцениваемый участок входит по ПЗЗ и Генплану в общественно-деловую подзону объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, объекты недвижимости не соответствуют перспективному эффективному использованию оцениваемого участка.

Поскольку оцениваемые здания исчерпали свои позитивные конструкционные и экономические возможности, в данном случае снос имеющихся на участке улучшений является финансово целесообразным, **снос** или **реконструкция** зданий зависит от предпочтений будущего покупателя данного участка с имеющимися ОКС<sup>3</sup>. На здания зарегистрированы права собственности (собственник АО «СУ-155»); документов, подтверждающих снос зданий / проекты реконструкции/капитального ремонта - Заказчиком не предоставлено.

Наиболее эффективным вариантом использования участка с существующими улучшениями является использование в качестве зданий вспомогательно-обслуживающего назначения, с учетом проведения капитального ремонта, либо сноса на усмотрение правопробретателя объекта оценки. По мнению Оценщика, **наиболее эффективным вариантом использования участка с застройкой является снос строений.**

### **Вывод:**

*Таким образом, с учетом описания Объекта оценки и анализа рынка Оценщик делает вывод о том, что использование земельного участка для размещения объектов общественно-деловой застройки. соответствует наиболее эффективному использованию Объекта оценки.*

---

<sup>3</sup> ОКС –объекты капитального строительства



## **10. Описание процесса оценки**

### **10.1. Подходы к оценке**

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

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

В рамках доходного подхода реализуются методы, позволяющие пересчитывать (капитализировать) будущие доходы в настоящую (текущую, на дату оценки) стоимость объекта:

- метод прямой (непосредственной) капитализации доходов с использованием в качестве инструментов капитализации ставок (коэффициентов) капитализации или иногда (в частных случаях) – мультипликаторов доходов;

- метод капитализации доходов по норме отдачи (с использованием нормы отдачи) на капитал, исполняющей роль ставки дисконтирования как инструмента капитализации для инвестиционных проектов с рискованностью, аналогичной рискованности моделируемого проекта с приобретением Объекта оценки.

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

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

В рамках данного подхода реализуются методы, обеспечивающие:

- либо построение универсальной зависимости равновесной цены рыночных сделок от исчерпывающе полного набора ценообразующих факторов, именуемых элементами сравнения

- либо сравнительным анализом цен сделок с объектами, максимально близкими к объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (элементам сравнения), определяющим его стоимость.

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

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

Затратный подход реализуется двумя методами, позволяющими определить рыночную стоимость Объекта оценки как денежную сумму, обеспечивающую – в результате гипотетической продажи объекта – возврат капитала и получение дохода на капитал, вложенный в создание этого объекта – с учетом стоимости денег во времени:

- *методом капитализации издержек*, обеспечивающим наращение издержек, разнесенных во времени и связанных с реализацией проекта создания объекта (от начала реализации проекта вплоть до даты завершения проекта, совпадающей с датой оценки) – с использованием нормы отдачи на капитал, исполняющей функцию нормы наращения для проектов равной рискованности (за вычетом из результата капитализации потерь стоимости из-за старения актива или появления обязательств);

- *методом компенсации издержек*, предусматривающим суммирование рыночных стоимостей издержек на создание всех элементов Объекта оценки на дату оценки - с прибылью проекта, обеспечивающей компенсацию вмененных издержек, связанных с «замораживанием» денежных средств на период реализации проекта по созданию Объекта оценки (за вычетом из результата суммирования стоимостей потерь стоимости из-за старения актива или появления обязательств).

## ***10.2. Описание методики расчетов к определению стоимости земельного участка***

При определении стоимости земельного участка следует рассматривать его как условно свободный от застройки, в предположении наиболее эффективного использования.

Для оценки рыночной стоимости земли (**права собственности**) в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р, применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты; метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

### **1. Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

## **2. Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

## **3. Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

#### 4. Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

#### 5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

#### 6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

### 10.3 Выбор методов оценки

#### Анализ применимости подходов к оценке:

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

На *сравнительном подходе* основаны:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

На *доходном подходе* основаны:

- метод капитализации дохода,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Элементы *затратного подхода* в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются:

- в методе остатка,
- в методе выделения.

*При отборе объектов-аналогов с целью расчета рыночной стоимости Оценщиком были проанализированы данные по продаже земельных участков в Санкт-Петербурге.*

При определении стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой недвижимости, следует рассматривать его как свободный от застройки в предположении наиболее эффективного использования.

*Методы Затратного подхода* в данном случае не применимы, так как земельный участок рассчитывается в условно свободном варианте.

Оценщиком не применялся *метод капитализации дохода*, в связи с тем, что вторичный рынок сдачи в аренду земельных участков под строительство капитальных объектов не развит и земельные участки зачастую сдаются в аренду Государством по нормативным ставкам аренды.

Методы *Доходного подхода (методы земельной ренты и остатка)* в этом случае не применимы, т.к. использование этих методов потребует значительных допущений и предположений.

К тому же приобретение участка для сдачи его в аренду в настоящее время не является типичной мотивацией для собственников, при приобретении земельного участка главным ориентиром является уровень стоимости аналогичных объектов на вторичном рынке, а не доход, который может быть ими сгенерирован.

*Метод предполагаемого использования* основан на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Теоретически, этот метод можно использовать для определения стоимости права собственности на оцениваемый участок. Типичным вариантом коммерческого использования подобных объектов является реализация площадей в собственность. Данный вариант экономически целесообразен, поскольку принесет доход будущему собственнику.

---

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

Но, принимая во внимание, что использование этих методов потребует значительных допущений и предположений, Исполнитель считает некорректным их использование для расчета рыночной стоимости земельного участка, – для корректного результата затруднен расчет некоторых важных показателей.

Так как в Санкт-Петербурге существует сложившийся рынок продаж земельных участков под коммерческое использование, в настоящей работе стоимость права собственности на земельный участок определялась методом сравнения продаж, *который наиболее точно отражает рыночную ситуацию и является наиболее предпочтительным и достоверным при наличии необходимой информации.*

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

На оцениваемом участке расположены 2 здания: площадью 31 кв. м и здание проходной площадью 105 кв. м, которые представляют собой строения в неудовлетворительном, заброшенном состоянии, на дату оценки здания по назначению не используются

На здания зарегистрированы права собственности, документы, подтверждающие снос зданий / проекты реконструкции/капитального ремонта зданий для оценки не предоставлены.

Поскольку рассматриваемые здания особой ценности относительно объекта оценки не представляют, следует учесть следующие факторы:

- наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим ОКС является снос строений.

Оценщик считает нецелесообразным использование затратного и сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости ОКС по следующим основным причинам:

- точный расчет стоимости затрат на строительство аналогичных объектов по сборникам укрупненных показателей представляется невозможным, так как Оценщику не предоставлены точные сведения об объеме оцениваемых зданий, о конструктивных элементах строений и др.;

- стоимость возвратных материалов мала по сравнению с рыночной стоимостью земельного участка в Выборгском районе Санкт-Петербурга;

во избежание искажения результатов Оценщиком было принято оценить земельный участок как условно свободный, а стоимость улучшений рассчитать в качестве рыночной стоимости указанных строений принять минимально возможную положительную стоимость, приемлемую в качестве цены объекта (подробнее в главе 11.3. «Определение стоимости ОКС»).

#### **Вывод:**

**В настоящем отчете для определения рыночной стоимости земельного участка применяется один подход – сравнительный (метод сравнения продаж).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Принципы расчета**

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

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

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

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

Корректировки подразделяются на две основные группы:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11.2. Расчет земельного участка методом сравнения продаж**

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

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

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

### Правила отбора аналогов для проведения расчетов

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

*Категория земельного участка – земли населенных пунктов, разрешенное использование участка – для размещения промышленных объектов (данные РОСРЕЕСТР), но территориальная зона расположения участка -зона Д / ТД1-1\_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.*

*Оцениваемый земельный участок расположен на 1-ой линии Выборгской набережной, являющейся одной из крупной магистралей района, которая характеризуется интенсивными транспортными и пешеходными потоками. Локальное местоположение объекта оценки - видовое («вид на воду»), непосредственно на Выборгской набережной напротив Аптекарской набережной. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошо развитой социальной торгово-сервисной инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. Местоположение объектов недвижимости можно охарактеризовать как хорошее и достаточно перспективное.*

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого объекта Оценщиком были учтены следующие существенные факторы, в качестве объектов-аналогов были выбраны земельные участки:

- имеющие категорию земли: земли населенных пунктов с возможным использованием под деловую застройку, в т.ч под бизнес-центр, либо с перспективой использования под общественно-деловую застройку Санкт-Петербурга.
- площадью 1000 – 6000 кв.м;
- имеющие хорошую доступность общественным транспортом (расположенные на расстоянии не более 2 км от ближайшей станции метро);
- расположенные на территории смешанной застройки /либо на исторически сложившихся промышленных территориях В.О. / рядом с территорией предприятий,
- со средним уровнем развития социальной инфраструктуры,

*Для расчета стоимости была сделана подборка по ценам предложения из объектов – земельных участков; сопоставимых предложений участков, расположенных в Выборгском районе, на т.н. «Выборгской стороне» не найдено, в связи с чем были расширены поиски по всем спальным районам города, сопоставимых оцениваемому – к расчету принимались объекты сравнения, расположенные в Невском, Приморском, и Василеостровском районах Санкт-Петербурга, на которых возможно размещение общественно-деловых объектов. Источники информации аналогичны приведенным в главе 16.*

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

Таблица описания объекта оценки и аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Описание объекта	З/У	З/У	З/У	З/У	З/У	З/У
Адрес объектов-аналогов	<b>СПб, Выборгская набережная, д. 55, корп. 2, лит. А</b>	<b>СПб, Василеостровский район, пр. Малый В.О., д. 54</b>	<b>СПб, Невский район, ул. Профессора Качалова</b>	<b>СПб, р-н Невский, Сортировочная-Московская ул., 17 К2</b>	<b>СПб, 19-я Васильевского острова линия, 32 к. 6Л</b>	<b>Санкт-Петербург, Приморский район, Парашютная улица</b>
<b>Функциональное зонирование территории в соответствии с Генеральным планом застройки Санкт-Петербурга</b>	Земли НП, Д /по ПЗЗ ТД1-1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов СПб с включением объектов инженерной инфраструктуры	Земли НП. Зона - ТПД - под общественно-деловую застройку, для размещения коммерческих объектов	Земли НП. под многофункциональный комплекс	Земли НП. Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка признается вариант строительства административно-офисного здания или под легкое производство.	Земли НП. разрешенное использование- зона объектов автотранспортной инфраструктуры-для сооружений и коммуникаций ж/д , автомобильного транспорта и пр.	Земли НП. разрешенное использование- зона объектов автотранспортной инфраструктуры-для сооружений и коммуникаций ж/д , автомобильного транспорта и пр.
<b>Локальное расположение</b>	первая линия	внутриквартальное	первая линия	первая линия	внутриквартальное	первая линия
<b>Удаленность от станции метро</b>	м.Выборгская -1,6 км / Лесная- 1,3 км, ЗСД -5,8 км /КАД -9 км	м. Приморская -2 км, до ЗСД-5 км	м. Пл. Александра Невского, 24 мин. Пешком, КАД -9 км	м. Ломоносовская -1,5 км, КАД -4,5 км	м. Приморская -2 км, до ЗСД-5 км	м. Комендантский проспект -2,2 км. Развязка КАД С ЗСД-9 км
<b>Наличие строений под снос</b>	здания 31 2 и проходная 105 м2	Отсутствуют	2 врем.строения- Ангар шатрового типа 540 и 450 м2	Отсутствуют	Здание под снос 97,3 кв. м	Отсутствуют

Оценка недвижимого имущества

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>Обеспеченность инженерными коммуникациями</b>	все коммуникации: электроснабжение, водопровод	все коммуникации, ТУ на подключение до 100 кВт	все городские коммуникации, эл/мощность - 150 Квт,	Все коммуникации - Водопровод и централизованная канализация, отопление от котельной (на твердом топливе). электроснабжение	Все коммуникации, эл/мощность 120 кВт , водоснабжение и канализация, теплоснабжение от ТЭЦ	инженерные сети-рядом с участком
<b>Общая площадь земельного участка, кв.м.</b>	2 003,0	1 400,0	3 400,0	1 013,0	1 000,0	6 000,0
<b>Цена предложения, руб.</b>	?	20 900 000	69 990 000	20 000 000	17 000 000	80 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв.м.</b>	??	<b>14 929</b>	<b>20 585</b>	<b>19 743</b>	<b>17 000</b>	<b>13 333</b>
<b>Источник информации</b>		ЦИАН, ГЖА, агент-Татьяна Румянцева, +7 911 280-63-72	Компания "КредитМаркет+", агент - Наталия Каширова, +7 981 801-94-04	ЦИАН, РГ ЛЕГИОН, агент -Галина Игумнова, +7 903 095-58-35	Компания "КредитМаркет+", агент - Наталия Каширова, +7 981 801-94-04	АН "Адвекс", агент - Александр Скрыник, +7 921 404-35-35
<b>Полная ссылка</b>		<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/187278852/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/187278852/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/181066547/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/181066547/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/191838445/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/191838445/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248208/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248208/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/190230720/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/190230720/</a>

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

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

Величина скидки на уторгование определялась по среднему значению 2-х источников:

1. В соответствии с данными Справочника Оценщика недвижимости – 2017 под ред. Лейфера Л.А. «Земельные участки». Так, в соответствии указанного справочника, величина скидки в процессе торга для земельных участков под индустриальную застройку составляет в среднем **11,8%** (на активном рынке) и **18,4%** (на неактивном рынке), в диапазоне (13,4% - 27,3%).

Таблица 204

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	8,4%	18,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	7,1%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,6%	22,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	7,1%	16,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	6,3%	15,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	10,1%	20,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	8,5%	17,7%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	20,4%	13,4%	27,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	18,0%	11,8%	24,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	25,0%	16,6%	33,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	17,3%	11,1%	23,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,7%	10,7%	22,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	22,9%	15,3%	30,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,8%	13,3%	26,4%

2. Для определения скидки на торг, Оценщик руководствовался также Результатами опроса, в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов АБСЗ «Результаты опроса о величине основных рыночных показателей, непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога», по состоянию на **30.06.2018** (источник: [http://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164\\_165240-/material42164\\_165518](http://www.nwab.ru/static/single/-rus-common-materials42164_165240-/material42164_165518)).

Согласно данным опроса, *скидка на торг может составлять в среднем 20-30%*.

Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2018 г.)

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	на 30.06.2018
	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МИН	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА		
Квартиры	0%	5%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%	7%
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	20%	12%	15%	8%	9%
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	25%	12%	10%	8%	8%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПХ)	0%	15%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%
Земельные участки (зона ЖД)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	22%	15%	15%	13%
Земельные участки (зона Д)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	26%	25%	17%	18%
Земельные участки (зона ПД)	0%	20%	11%	10%	20%	40%	29%	30%	30%	20%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	30%	16%	15%	30%	60%	40%	35%	28%	25%

Для участка в зоне Д, исходя из принципа осторожности, учитывая значительный (более 1 года) срок экспозиции некоторых объектов – аналогов, корректировка на закрытие сделки была принята в размере средневзвешенного значения по данным из 2-х источников: по данным справочника Оценщика - 2017 для неактивного рынка по участкам под офисно-торговую застройку (18,3%), по данным опроса АБСЗ (для зоны Д)– значения медианы по верхней границе (25%) и по медианы по среднему значению интервала (18%) - в размере округленного значения **20%**.

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

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

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

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

**Поправка условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки).** Поправка на дату продажи не применяется, т.к. все объекты сравнения выставлены на продажу в настоящее время.

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

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

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

- **Потенциал местоположения** объекта недвижимости является наиболее важным ценообразующим фактором;
- **площадь земельного участка**; площадь объекта является мерой его ликвидности, чем больше площадь, тем менее он ликвиден, и тем ниже удельная рыночная стоимость объекта (за кв. м),
- **наличие коммуникаций** на участке, при отсутствии - возможность подключения.

**Обоснование значений ценообразующих факторов для объекта оценки**

Имеющиеся в нашем распоряжении аналоги не могут быть признаны полностью соответствующими рассматриваемому, следовательно, корректировка по методу сопоставления парных продаж<sup>5</sup> (внесение корректировок по принципу сопоставления цен сделок с объектами, полностью аналогичными, за исключением одного параметра) затруднена.

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

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

---

<sup>5</sup> *Определение корректировок экспертным путем объясняется невозможностью применения метода парных продаж ввиду малого количества предложений участков и их существенного отличия друг от друга (нет возможности подобрать пару).*

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

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

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

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

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

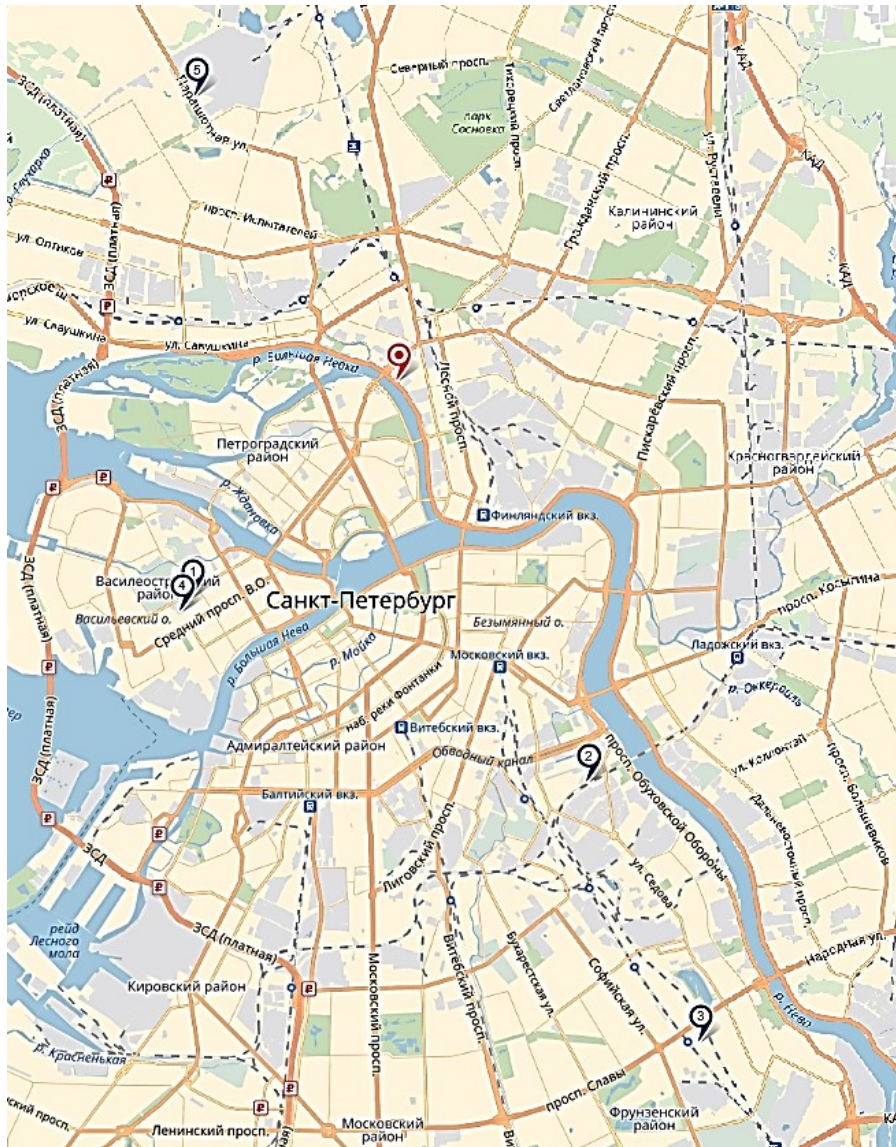
Наименование фактора	Мнение экспертов о влиянии факторов				
	1	2	3	4	Диапазон значений
оптимальность местоположения	15%	20%	10%	15%	<b>10-20%</b>
на наличие инженерных коммуникаций (для городских и пригородных территорий)	15-20%	10-15%	15%	10-20%	<b>10-20%</b>
площадь участка	5%	10%	5%	5%	<b>5-10%</b>

Объект оценки и объекты-аналоги находятся по Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга в следующих зонах: ТПД 1-1, ТИ1-1, И, ТД1-2\_2. Местоположение в соответствующих зонах по Генплану и ПЗЗ СПб позволяет использовать аналоги и рассматриваемый земельный участок под промышленные цели, в связи с чем корректировка на **разрешенное использование** участка при одинаковой категории: земли населенных пунктов корректировка, не требуется.

### 1. Оптимальность местоположения

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

- ✓ **Локальное расположение вдоль основных транспортных магистралей (1 линия /внутри квартала)** является немаловажным ценообразующим фактором.
- ✓ **Влияние локальных центров – удаленность от центра города, территория предприятия / зона деловой активности,**
- ✓ **удаленность от КАД Санкт-Петербурга и станции метро,**
- ✓ **развитость инфраструктуры ближайшего окружения объекта.**



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

Для подобранных объектов и объекта оценки можно отметить следующее:

- имеющие категорию земли: земли населенных пунктов с возможным использованием под деловую застройку;
- имеющие хорошую доступность общественным транспортом (расположенные на расстоянии не более 2 км от ближайшей станции метрополитена района);
- аналоги расположены на территории Санкт-Петербурга в различных районах: Невском, Приморском, в Василеостровском районе, в кварталах смешанной застройки,
- в микрорайонах со схожим уровнем развитости инфраструктуры окружения, в районах высотной застройки крупных а/магистралей города,
- равноудалены от ЗСД и КАД (ближе к КАД только аналог №5 – на расстоянии около 4,5 км)
- локальное расположение – у объекта оценки и аналогов различное – на 1-ой линии улиц, либо внутриквартальное.



Следует отметить, что подобранные аналоги расположены в различных районах: Невском, Приморском, Василеостровском, при этом хоть аналоги №1 и №4 расположены на Васильевском острове, который можно отнести к центру города, но подобранные участки - находятся на исторически сложившейся промышленной территории) из за чего корректировка «на район» не проводилась.

Поскольку аналог №1 и № 4 , расположены внутри квартала (не на 1-ой линии в отличии от объекта оценки и остальных аналогов), корректировка на оптимальность местоположения - рассматривалась относительно локального расположения: на 1-ой линии шоссе / на внутриквартальной территории, что существенно для коммерческих участков.

Для определения коэффициента корректировки Оценщиком принимались в расчет актуальные данные из исследования, приведенном опубликованные на сайте СтатРиелт (статистика, анализ рынка на основе актуальных рыночных данных - <https://statrielt.ru>) – «Красную линию земельных участков»<sup>6</sup>.

**на Красную линию земельных участков, корректировки на 01.07.2018 года**

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,68	0,81	0,74
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,97	1,10	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,80	0,95	0,87
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,76	0,91	0,83
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,68	0,85	0,76

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1540-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

В расчет принималось среднее значение по верхней границе интервалов для 2-х типов участков с использованием: под офисные и др.общественные здания  $K=0,81$  и для участков промышленного назначения  $K=0,95$ , что составит  $K=(0,81+0,95)/2 = 0,88$ .

**Корректировка на оптимальность местоположения**

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Локальное местоположение	Первая линия	Внутри-квартальное	Первая линия	Первая линия	Внутри-квартальное	Первая линия
Оптимальность местоположения	Выше среднего	средняя	также как ОО	также как ОО	также как ОО	также как ОО
Поправочный коэфф-т	0,88	1,00	1,00	0,88	1,00	0,88
Корректировка, %	13,6%	0,0%	0,0%	13,6%	0,0%	13,6%

**Корректировка на общую площадь земельного участка**

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов Для расчета указанной корректировки оценщиками были применены данные из исследования,

<sup>6</sup> *Корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.*

приведенном в «Справочнике оценщика недвижимости. Земельные участки -2017» под ред. Лейфера Л.А. Издание: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки-2017».

На основании графика, приведенного в Справочнике Оценщик «Зависимость удельной цены от площади земельного участка под офисно-торговую застройку. Доверительный интервал» Для расчета корректировки Оценщик использовал уравнение степенного тренда регрессионного анализа по среднему значению: в соответствии с которыми и были получены корректировочные коэффициенты на фактор масштаба для объекта оценки и подобранных объектов-аналогов.

$$Y = 1,9287 \times x^{-0,095}$$



Расчет корректировки на площадь оцениваемого участка

Наименование	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв. м	2033,0	1400	3400	1013	1000	6000
Коэффициент согласно представленной модели, доли ед.	0,45629	0,47208	0,43392	0,48682	0,48742	0,41113
Корректировка, %		-3%	5%	-6%	-6%	11%

### Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Наличие инженерных коммуникаций на участке (электричество, канализация, водоснабжение, возможно – газ) является важным фактором для земельного участка, так как основной существующий спрос на землю сейчас сосредоточен именно на инженерно подготовленных участках.

Рассматриваемый земельный участок имеет электроснабжение, водоснабжение, и канализацию. Объекты аналоги в разной степени обеспечены коммуникациями.

Как было изложено выше, в главе 7.4, подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями выше цен предложений неоснащенных земельных участков (влияние данного фактора — 10-20%);

Оценщик ориентировался на коэффициент скидки на торг среднее значение по данным, опубликованных на сайте СтатРиелт (статистика, анализ рынка на основе актуальных рыночных данных - <https://statrielt.ru>):

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2018

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы)	1,09	1,16	1,12
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза)	1,05	1,12	1,08
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,10	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,21	1,15
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,08	1,17	1,12

Коэффициенты по каждому элементу благоустройства принимались по нижней границе диапазона

Коэффициент на наличие коммуникаций рассчитан следующим образом для участка с подведенными электроснабжением, водопроводом и канализацией (как для объекта оценки и аналогов №1 и №2) :  $K = 1,06 \times 1,05 \times 1,05 = 1,17$ . Для аналогов №3 и №4 со всеми вышеизложенными коммуникациями с учетом теплоснабжения:  $K = 1,06 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,08 = 1,26$ .

Корректировка рассчитывалась на основе формулы (отношение индекса Объекта оценки к индексу каждого аналога) аналогично предыдущей  $K_{\text{комм}} = \left( \frac{I_{\text{об}}}{I_{\text{оа}}} - 1 \right) \times 100\%$ . Расчет корректировки на инженерные коммуникации приведен в основной таблице расчета стоимости.

**Наличие благоустройства земельного участка, дополнительных построек**

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировка проведена на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт на 01.07.2018 г. (<https://statrielt.ru/>).

**на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.07.2018 года**

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,86	1,03	0,94

Для аналога № 2 с расположенным на участке ангарами общей площадью 890 кв.м принимался коэффициент  $K = 1,03$ .

Расчет рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка приведен в таблицах далее.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения							
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб./кв. м	?	14 929	20 585	19 743	17 000	13 333
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	%		-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		12 391	17 086	16 387	14 110	11 067
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		12 391	17 086	16 387	14 110	11 067
Корректировка на условия сделки и рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений)		14.08.2018	находится в листингах на продажу	находится в листингах на продажу	находится в листингах на продажу	находится в листингах на продажу	находится в листингах на продажу
Коэффициент корректировки	%		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		12 391	17 086	16 387	14 110	11 067
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м	аренда	12 391	17 086	16 387	14 110	11 067
Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	%		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		12 391	17 086	16 387	14 110	11 067

Оценка недвижимого имущества

Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения							
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес объектов-аналогов		Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А	СПб, Василеостровский район, пр. Малый В.О., д. 54	СПб, Невский район, ул. Профессора Качалова	СПб, р-н Невский, Сортировочная-Московская ул., 17 К2	СПб, 19-я Васильевского острова линия, 32 к. 6Л	Санкт-Петербург, Парашютная улица
<b>Общая площадь, кв.м</b>		<b>2 003</b>	<b>1 400</b>	<b>3 400</b>	<b>1 013</b>	<b>1 000</b>	<b>6 000</b>
Корректировка	%		-3,0%	5,0%	-6,0%	-6,0%	11,0%
<b>Оптимальность местоположения</b>		первая линия	внутриквартальное	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
<b>Оптимальность местоположения</b>		<b>средняя</b>	<b>Внутриквартальное</b>	<b>также как ОО</b>	<b>также как ОО</b>	<b>внутриквартальное</b>	<b>также как ОО</b>
<i>Поправочный коэффициент, доли ед.</i>		<i>1,00</i>	<i>0,88</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>0,88</i>	<i>1,00</i>
Корректировка	%		13,6%	0%	0%	13,6%	0%
<b>Обеспеченность инженерными коммуникациями</b>		все коммуникации: электроснабжение, водопровод	все коммуникации, ТУ на подключение до 100 кВт	все городские коммуникации, эл/мощность - 150 Квт,	Все коммуникации электричество, водопровод и канализация, отопление от котельной	Все коммуникации, эл/мощность 120 кВт, водоснабжение и канализация, теплоснабжение от ТЭЦ	инженерные сети-рядом с участком
<i>Поправочный коэффициент, доли ед.</i>		<i>1,17</i>	<i>1,17</i>	<i>1,17</i>	<i>1,26</i>	<i>1,26</i>	<i>1,00</i>
Корректировка	%		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-7,4%</b>	<b>16,9%</b>
<b>наличие на участке ветхих зданий и ОКС, подлежащих сносу</b>		здания 31 2 и проходная 105 м2	Отсутствуют	2 временных -Ангар 540 и 450 м2	Отсутствуют	Здание под снос 97,3 кв. м	Отсутствуют
<b>Коэффициент стоимости объекта</b>		<b>0,94</b>	<b>1,00</b>	<b>1,03</b>	<b>1,00</b>	<b>0,94</b>	<b>1,00</b>
Корректировка	%		-6,0%	-8,7%	-6,0%	0,0%	-6,0%
Общая валовая коррекция	%		4,6%	-3,7%	-19,4%	0,2%	21,9%

Оценка недвижимого имущества

Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения							
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		12 965	16 447	13 207	14 142	13 486
Отношение максимальной стоимости к минимальной (скорректированные)		1,27					
Валовая коррекция - Сумма модулей значений корректировок по второй группе эл-ов сравнения	%		22,6%	13,7%	19,4%	27,0%	33,9%
1/Сумма модулей частных корректировок	доли ед.	0,24	0,04	0,07	0,05	0,04	0,03
Вес аналога в общей стоимости	доли ед.	1,00	0,19	0,31	0,22	0,16	0,13
<b>Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта</b>	<b>руб./кв. м</b>	<b>14 347</b>					
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, расчетное значение</b>	<b>руб.</b>	<b>28 737 842</b>					
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, округленное значение</b>	<b>руб.</b>	<b>28 740 000</b>					

Удельный показатель стоимости оцениваемого земельного участка, рассчитанный как средневзвешенная величина откорректированных удельных показателей стоимости объектов-аналогов, с учетом необходимого округления, составил **14347 руб./кв. м (НДС не облагается)**, и находится в диапазоне скорректированных на «торг» цен объектов-аналогов.

Согласно требованиям банков<sup>7</sup>, *отношение максимальной стоимости к минимальной* («разброс скорректированных цен») составил **всего 27%**, т.е. ( $\leq 30\%$ ), т.е. не превышает пределы допустимых значений.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов, без учета скидки на торг, должно составлять не более 30%. Валовая корректировка по объектам находится в диапазоне 13,8% -33,6%, т.е. незначительно превышает пределы допустимого только по аналогу №5.

Основная причина – значительные различия в ценообразующих характеристиках объектов, вынуждающие делать значительные корректировки к стоимости. Кроме объективных причин, влияющих на ценообразование, не стоит забывать и о субъективных причинах. Зачастую начальные цены предложений собственники называют не пропорционально качественным характеристикам объектов, а в соответствии со своими текущими потребностями в получении той или иной суммы денег от продажи недвижимости. Отсутствие информации о реальных сделках существенно снижает достоверность результата сравнительного подхода, но это обстоятельство учитывается при назначении весовых коэффициентов при выведении итогового заключения о стоимости. Однако, по мнению Исполнителей, подобные результаты, учитывая специфику объектов оценки –являются вполне приемлемыми.

Таким образом, можно сделать вывод, что полученное с использованием сравнительного подхода значение стоимости может быть принято к дальнейшему рассмотрению

*Для проверки адекватности полученных результатов были найдены:*

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

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

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

---

<sup>7</sup> Рекомендации по оценке активов для целей залога (версия 1) авторы: Вовк А. С., Козин П. А., Кузнецов Д. Д. Санкт-Петербург-2014 Комитет по оценочной деятельности. (источник: [http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_45234\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_45234_1.pdf)).

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

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

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

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

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

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

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

*Определение погрешности вычислений значения удельного показателя стоимости*

Показатель	Значение
Среднее арифметическое (по откорректированным ценам объектов-аналогов), руб./кв. м	14 206
Стандартное отклонение, руб./кв. м	1 944,3
Коэффициент вариации, %	13,69%
Доверительный интервал (вероятность 95%), руб./кв. м	586,5
Относительная погрешность, %	4,1%

Погрешность вычислений 4,1% и коэффициент вариации 13,7% (<33%) говорят о достаточно высокой точности полученных значений. Данная выборка однородна, репрезентативна, т.к. в статистике выборки, имеющие коэффициент вариации меньше 30-35%, принято считать однородными. Таким образом, полученный результат можно считать достоверным.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости за 1 кв. м рассматриваемого земельного участка составило **14347 руб./кв. м, рыночная стоимость права собственности на условно свободный участок (расчетное значение) 28 740 000 рублей округленно (НДС не облагается).**



### 11.3. Определение стоимости ОКС

На оцениваемом участке расположены 2 здания: площадью 31 кв. м и здание проходной площадью 105 кв. м, которые представляют собой строения в неудовлетворительном, заброшенном состоянии, на дату оценки здания по назначению не используются

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик пришел к следующим выводам:

Поскольку рассматриваемые здания особой ценности относительно объекта оценки не представляют, следует учесть следующие факторы:

- наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим ОКС является снос строений.

Оценщик считает нецелесообразным использование затратного и сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости ОКС по следующим основным причинам:

- точный расчет стоимости затрат на строительство аналогичных объектов по сборникам укрупненных показателей представляется невозможным, так как Оценщику не предоставлены точные сведения об объеме оцениваемых зданий, о конструктивных элементах строений и др.;

- стоимость возвратных материалов мала по сравнению с рыночной стоимостью земельного участка в Выборгском районе Санкт-Петербурга;

во избежание искажения результатов Оценщиком было принято оценить земельный участок как условно свободный, а стоимость улучшений рассчитать в качестве рыночной стоимости указанных строений принять минимально возможную положительную стоимость, приемлемую в качестве цены объекта (подробнее в главе 11.3. «Определение стоимости ОКС»).

- наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим ОКС является снос строения.

Оценщик считает нецелесообразным использование затратного и сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости ОКС по следующим основным причинам:

- точный расчет стоимости затрат на строительство аналогичных объектов по сборникам укрупненных показателей представляется невозможным, так как Оценщику не предоставлены точные сведения об объеме оцениваемого здания, о материале всех стен дома;

- стоимость возвратных материалов мала по сравнению с рыночной стоимостью земельного участка в Выборгском районе Санкт-Петербурга;

По указанным причинам результат, полученный с помощью затратного и сравнительного подхода, не будет адекватно отражать рыночную стоимость Объекта.

Для того, чтобы понять может ли теоретически стоимость того или иного объекта быть равной нулю, стоит обратиться к определению рыночной стоимости, приведенному в законе об оценочной деятельности и к стандартам оценки. Ведь содержащиеся в них определения говорят о том, что **рыночная стоимость** объекта это стоимость, за которую он может быть продан на соответствующем ему рынке. Этот рынок находится не в стагнации, а конкурентен, и потенциальные стороны сделки осведомлены о качестве, свойствах и назначении объекта.

Площадь зданий составляет 31 кв. м и 105 кв.м (по данным Выписка из ЕГРН и Градостроительного плана земельного участка № 240-3-1778/18 от 03.08.2018 г.).

Из всего этого можно выделить следующие важные аспекты:

- Существует рынок сбыта подобных объектов, он легален, открыт и люди знают о его существовании;
- Объект гипотетически может быть продан на рынке (т.е. на него имеется определенный уровень спроса);
- На рынке, на котором планируется сделка, существует конкуренция;
- Потенциальный покупатель осознает, что купив данный объект, он удовлетворит некую потребность, поскольку объект имеет некую полезность для покупателя;
- Никто не принуждает покупателя покупать свой объект на рынке.

Принимая во внимание необходимость оценки зданий под снос, предполагающего рыночную цену объектов оценки, использование рыночной стоимости, равной нулю, будет противоречить нормам гражданского права, так как допускает безвозмездную передачу прав другому лицу, что, по сути, является дарением.

В этом случае в качестве рыночной стоимости обычно принимается минимально возможная положительная стоимость, приемлемая в качестве цены объекта. В данном случае за такую величину принимается 1 (один) рубль.

## 12. Согласование результатов оценки

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

### Затратный подход

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

### Сравнительный подход

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

### Доходный подход

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

### Согласование результатов расчета

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

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

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

Применяемый подход	Вес	Рыночная стоимость, руб.
Сравнительный	100%	28 737 842
Доходный	-	Обоснованно не применялся-
Затратный	-	Обоснованно не применялся-
<b>Согласованная величина рыночной стоимости (расчетная величина), руб.</b>		<b>28 740 000</b>
<b>Согласованная величина рыночной стоимости (округленная величина), руб. (с учетом НДС)</b>		<b>28 740 000</b>

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**Рыночная стоимость Объекта оценки, земельного участка с расположенными на нем нежилыми зданиями площадью 105 и 31 кв.м, по адресу:  
Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А  
определенная по состоянию на 14 августа 2018 года  
28 740 000 (Двадцать восемь миллионов семьсот сорок тысяч) рублей**

В том числе по объектам:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	<i>Земельный участок общей площадью 2003 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:44</i>	2003,0	28 739 998,00
	<i>Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1110</i>	105,0	1
2	<i>Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1111</i>	31,0	1
<b>ИТОГО</b>			<b>28 740 000</b>

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

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

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

**Рыночная стоимость Объекта оценки, земельного участка с расположенными на нем  
нежилыми зданиями площадью 105 и 31 кв.м, по адресу:  
Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А  
определенная по состоянию на 14 августа 2018 года  
28 740 000 (Двадцать восемь миллионов семьсот сорок тысяч) рублей**

В том числе по объектам:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Земельный участок общей площадью 2003 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:44	2003,0	28 739 998,00
	Нежилое здание (проходная), общей площадью 105 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1110	105,0	1
2	Нежилое здание, общей площадью 31 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1111	31,0	1
<b>ИТОГО</b>			<b>28 740 000</b>

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

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

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

**Подпись оценщика, который произвел оценку:**

Оценщик \_\_\_\_\_ / Ермацан О.В.

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

\_\_\_\_\_ / Селезнёв С.Э.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Основные события, влияющие на экономику России**

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

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

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

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

С другой стороны, даже продление срока действия санкций в их нынешнем виде обернется продолжением оттока иностранного капитала из России. По последним данным банка Merrill Lynch в 2017 году иностранные инвесторы вывели из российского рынка почти 900 миллионов долларов.

Эксперты объясняют отток тем, что не оправдались надежды на снятие антироссийских санкций Дональдом Трампом после прихода его к власти. Вместо ожидаемого улучшения российско-американских отношений фиксируются обратные тенденции;

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

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

### **Общая макроэкономическая ситуация по итогам I квартала 2018 года**

*Источники информации:*

<http://economy.gov.ru/minec/main>, <http://www.cbr.ru/>, <https://naibecar.com/upload/iblock/d24/d246089e5b1e02e3b6c7cf68330b3335e.pdf>

Инфляция в РФ стабилизировалась на исторически низких уровнях, за 1 квартал 2018 г. рост цен составил 0,81% (2,36% в годовом выражении).

В условиях продления сделки ОПЕК+ до конца 2018 года, средняя цена на нефть в 1 квартале составила \$67,2/баррель (+23% к уровню 1 квартала 2017 года).

Учитывая умеренный рост цен, ЦБ России смягчил денежно-кредитную политику, планируя завершить переход к нейтральной политике в 2018 году. В марте ключевая ставка снижена до 7,25%.

На фоне поддержки со стороны нефтяного рынка, курс рубля показал стабильность и на конец 1 квартала находился в коридоре **57-58 руб./долл. США**. В настоящее время основные риски ослабления рубля – геополитические.

Поддерживаемый ценами на энергоносители, курс рубля в 1 квартале находился на уровне 57-58 руб./долл. США, курс евро – 69-70 руб./евро.

Давление на рубль оказывают новые антироссийские санкции, ослабляющие российскую валюту.

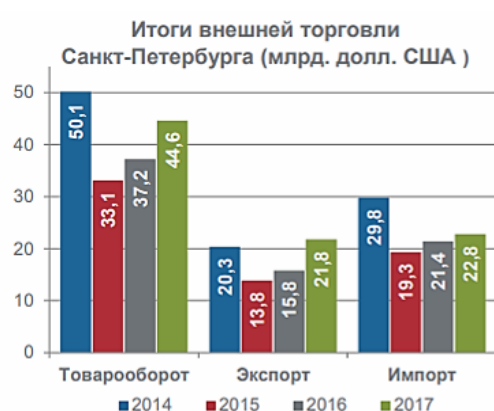
Инфляция за январь – февраль 2018 г. в **Санкт-Петербурге составила 0,7%** (против 1,7% в январе-феврале 2017г.)

После максимального за 6 лет роста промышленного производства за 2017 год – 105,5%, в 1 квартале в Санкт-Петербурге продолжается позитивная динамика показателя. За январь-февраль 2018 года ИПП Санкт-Петербурга составил 102,5% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года.

По данным Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга, в 2017 году объем инвестиций в экономику города составил 658,5 млрд. руб. (582,3 млрд. руб. в 2016 году). Таким образом, суммарный за 2 года объем инвестиций превысил 1,2 трлн. руб.

В Рейтинге инвестиционной привлекательности регионов России RAEX Санкт-Петербург по-прежнему занимает сильную позицию - 3 место (4,9%) после Москвы (14,4%) и Московской области (5,9%). Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга в 2017 году составил 44,6 млрд. долл. США (+19,9% к уровню 2016 года), отрицательное сальдо уменьшилось в 5 раз.





**Выводы по разделу:**

Начало 2018 года сложилось оптимистично для нефтяного рынка. Цена на нефть, поддерживаемая соглашением ОПЕК+ об ограничении добычи до конца 2018 года, в конце 1 квартала находилась вблизи максимальных значений диапазона \$62-70/баррель, в котором она торгуется с ноября 2017 года. Инфляция в РФ составила 0,81% и по прогнозу Минэкономразвития весь год будет ниже целевого уровня 4%.

Зафиксировавшийся в конце 1 квартала на уровне 57-58 руб./долл. США курс рубля, под влиянием геополитических факторов возобновил негативную динамику в американской валюте.

Экономический рост остается весьма ограниченным, по оценке ЦБ РФ за 1 квартал среднегодовой рост ВВП составил 1,5-1,8%, что является скромным значением по сравнению с годовым ростом более 7% докризисного периода. По прогнозу Мирового Банка рост ВВП России в 2018 году составит 1,7%, по прогнозу Минэкономразвития – 2,1%.

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

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

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

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

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

отгруженной промышленной продукции по большинству видов деятельности.

**Основные показатели социально-экономического развития  
Санкт-Петербурга в январе-феврале 2018 года**

Наименование показателя	январь-февраль 2018 года	в % к январю-февралю 2017 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	1 930,6	109,5
Индекс промышленного производства, %	–	102,5
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	372,4	113,0
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	200,9	101,7
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 575,7	99,8
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	11,3	106,6
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	77,7	102,6
Объем работ по виду деятельности «строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	52,1	96,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	678,3	71,3
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	99,7	108,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	19,3	100,2
Индекс потребительских цен, % (февраль 2018 года к декабрю 2017 года)	–	100,7
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь 2018 года)	25 690	–
Реальные денежные доходы населения, % (январь 2018 года)	–	97,5
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь 2018 года)	58 598	121,2
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь 2018 года)	–	117,9
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	62,1	112,4
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-декабрь 2017 года)	658,5	94,3
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь 2018)	3,1	105,3
в том числе:		
экспорт млрд долл. США	1,6	101,7
импорт млрд долл. США	1,5	109,2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастёт спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение 2. Копии документов Оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

<p><b>СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ</b></p> <p>Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru t: (495) 730-3000 fax: (495) 956-2585</p>		<p><b>RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY</b></p> <p>6, Nagorniy prosad, Moscow, 117105 e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru t: (495) 730-3000 fax: (495) 956-2585</p>
<p><b>ПОЛИС № 922/1008534472</b> <b>страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки</b></p>		
<p>Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)</p>		
<p>Дата оформления полиса « 23 » декабря 2015 г.      Валюта страхования:      Российские рубли</p>		
<p><b>Страхователь:</b></p>	<p><b>ООО «Независимая Оценка»</b> Юридический адрес: 194044, г. Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, офис 539 ОГРН. 103785052287 ИНН: 7816222882    E – mail: ceno@csno.ru тел. (812) 303-86-90 р/с 40702810555410000875 Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург БИК 044030653</p>	
<p><b>1. Срок действия полиса:</b></p>	<p>Три года, с 00 часов 00 минут 01.01.2016 г. по 24 часа 00 минут 31.12.2018 г.</p>	
<p><b>2. Объект страхования:</b></p>	<p>2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2016 года.</p>	
<p><b>3. Страховой случай:</b></p>	<p>3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.</p>	
<p><b>4. Страховая сумма:</b></p>	<p><b>100.000.000 (Сто миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования</p>	
<p><b>5. Франшиза:</b></p>	<p>Страхование осуществляется без франшизы</p>	
<p><b>6. Страховая премия:</b></p>	<p><b>183 414,00 (сто восемьдесят три тысячи четыреста четырнадцать) рублей 00 коп.</b></p>	
<p><b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b></p>	<p>Согласно Договору страхования</p>	
<p><b>8. Прилагаемые документы:</b></p>	<p>- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1008534472 от 23.12.2015 - Правила страхования.</p>	
<p>Представитель страховщика: Шамардина А.Е.</p>		<p>Код 15273289</p>
<p>Заявитель Полиса страхования получил. С упомянутыми условиями страхования ознакомлен и согласен.</p>		
		
		
		
<p>ООО «Независимая Оценка»</p>		

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



RESO-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

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

**ПОЛИС № 922/1395571942**

**страхования ответственности оценщика**

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

Дата оформления полиса « 24 » июня 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

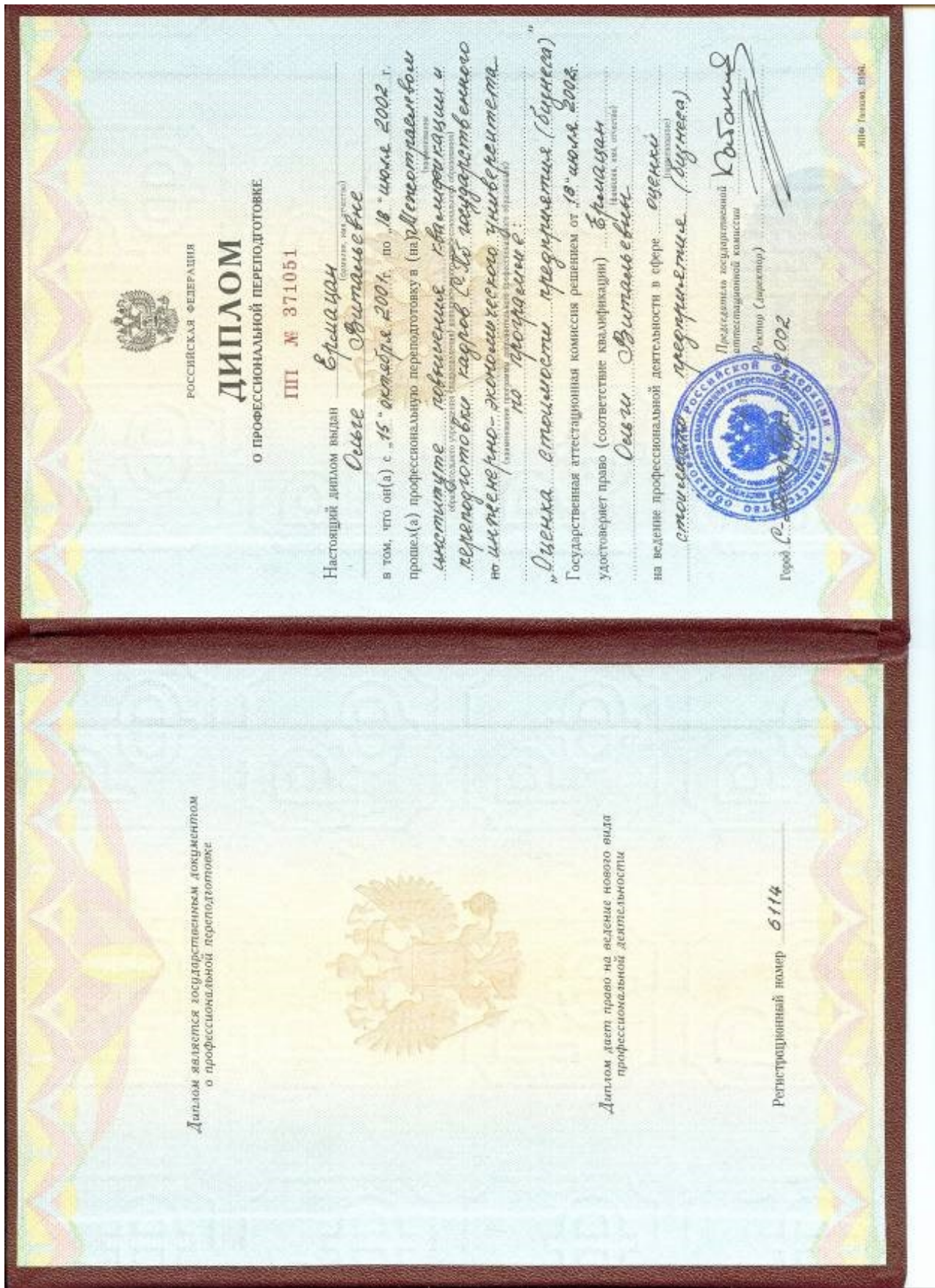
<b>1. Срок действия полиса:</b>	Три года, с 00 часов 00 минут <b>10.07.2018г.</b> по 24 часа 00 минут <b>09.07.2021г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам,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

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

Страхователь  
М.П.   
Ермацан О.В.











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

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Номер кадастрового квартала:	78:36:0005018
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А
Площадь:	2003 +/- 16 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8457407.11
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:00:0000000:1161, 78:36:0005018:1110, 78:36:0005018:1111
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:5018:10, 78:5018:11
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения промышленных объектов
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных	данные отсутствуют

объектах, расположенных в пределах земельного участка:	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

<b>Земельный участок</b>				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>				
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>		

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

*Оценка объектов недвижимости*

	«Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Строительное управление № 155", ИНН: 7736003162
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78-78-01/0701/2007-695 от 28.12.2007
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.55, кор.2, лит.А
		дата государственной регистрации:	09.12.2015
		номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/005/2015-2638/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Бондаренко П.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №46066/14/02/78 от 12.11.2015, выдавший орган: Выборгский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
	3.1.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений
		дата государственной регистрации:	12.02.2018
		номер государственной регистрации:	78:36:0005018:44-78/032/2018-5
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Сагаева З.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №240691/15/99001/СД от 15.01.2018, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель при директоре ФССП России - главному судебном приставе Российской Федерации по исполнению особо важных исполнительных производств Федеральной службы судебных приставов России	

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

Оценка объектов недвижимости

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

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	28.12.2013	
	номер государственной регистрации:	78-78-39/111/2013-247	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2013 по 23.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 24.12.2013 №0001-НИ/13-0308-0005, дата регистрации 28.12.2013, №78-78-39/111/2013-247; Дополнительное соглашение №2 от 28.02.2014 к договору залога от 24.12.2013 №0001-НИ/13-0308-0005, дата регистрации 10.04.2014, №78-78-39/016/2014-371	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.2.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга площадью 2003 кв.м.	
		дата государственной регистрации:	06.07.2007	
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0598/2006-168	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
		основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка от 21.11.2005	
	3.2.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Зона магистральных кабелей электроснабжения площадью 145 кв.м.	
		дата государственной регистрации:	06.07.2007	
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0598/2006-169	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный		
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка от 21.11.2005		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

*Оценка объектов недвижимости*

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	
3.2.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Зона магистральных кабелей электропитания площадью 63 кв.м.	
	дата государственной регистрации:	06.07.2007	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0598/2006-178	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка от 21.11.2005	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99030.52	114366.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	99012.92	114380.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	99009.7	114377.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	98990.59	114393.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	98968.61	114367.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	98955.91	114352.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	98958.71	114349.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	98957.8	114348.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	98970.37	114335.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	98969.49	114334.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	98970.55	114333.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	98971.43	114334.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	98971.99	114333.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	98976.63	114338.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	98975.51	114339.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	98990.37	114346.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	99013.02	114357.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	99016.28	114354.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	99023.65	114364.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	99025.37	114366.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

*Оценка объектов недвижимости*

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

М.П.

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:36:0005018:44/3</b>		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:36:0005018:44/4</b>		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: <b>78:36:0005018:44/5</b>		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



*Оценка объектов недвижимости*

Раздел 4.1

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
3	2003	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
4	145	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
5	63	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99030.52	114366.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	99012.92	114380.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	99012.92	114380.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	99009.7	114377.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	98990.59	114393.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	98968.61	114367.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	98955.91	114352.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	98958.71	114349.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	98957.8	114348.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	98970.37	114335.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	98969.49	114334.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	98970.55	114333.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	98971.43	114334.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	98971.99	114333.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	98976.63	114338.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

*Оценка объектов недвижимости*

15	98975.51	114339.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
<b>21.04.2018</b>	<b>№ 99/2018/94356895</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	98990.37	114346.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	99013.02	114357.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	99016.28	114354.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	99023.65	114364.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	99025.37	114366.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	99011.73	114379.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	99018.28	114374.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	98999.51	114350.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	99008.87	114355.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	99019.37	114367.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	99019.71	114367.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	99020.14	114367.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	99020.61	114367.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	99021.08	114367.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	99021.5	114367.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	99023.82	114364.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	99025.07	114366.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> :	Всего разделов:
<b>21.04.2018</b>	<b>№ 99/2018/94356895</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	99023.63	114367.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	99023.23	114368.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	99022.73	114368.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	99022.16	114369.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	99021.52	114369.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют

*Оценка объектов недвижимости*

38	99020.85	114369.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	99020.16	114369.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	99019.5	114369.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	99018.87	114369.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	99018.3	114368.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	99017.83	114368.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	99007.76	114356.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	99021.37	114373.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	98993.89	114348.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	98982.01	114361.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	98971.72	114370.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	98970.43	114369.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
50	98980.58	114360.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	98991.99	114347.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___	Всего разделов: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: мск 64				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99030.52	114366.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	99012.92	114380.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	99012.92	114380.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют

*Оценка объектов недвижимости*

3	99009.7	114377.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	98990.59	114393.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	98968.61	114367.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	98955.91	114352.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	98958.71	114349.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	98957.8	114348.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	98970.37	114335.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	98969.49	114334.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	98970.55	114333.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	98971.43	114334.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	98971.99	114333.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	98976.63	114338.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	98975.51	114339.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела <u>4.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	98990.37	114346.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	99013.02	114357.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	99016.28	114354.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	99023.65	114364.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	99025.37	114366.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	99011.73	114379.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	99018.28	114374.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	98999.51	114350.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	99008.87	114355.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	99019.37	114367.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	99019.71	114367.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	99020.14	114367.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	99020.61	114367.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	99021.08	114367.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	99021.5	114367.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	99023.82	114364.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	99025.07	114366.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>
(вид объекта недвижимости)

*Оценка объектов недвижимости*

Лист № <u>    </u> Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	99023.63	114367.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	99023.23	114368.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	99022.73	114368.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	99022.16	114369.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	99021.52	114369.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	99020.85	114369.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	99020.16	114369.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	99019.5	114369.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	99018.87	114369.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	99018.3	114368.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	99017.83	114368.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	99007.76	114356.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	99021.37	114373.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	98993.89	114348.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	98982.01	114361.52	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	98971.72	114370.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	98970.43	114369.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
50	98980.58	114360.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	98991.99	114347.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>    </u> Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			

*Оценка объектов недвижимости*

Кадастровый номер: **78:36:0005018:44**

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 5

Система координат: мск 64

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	99030.52	114366.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	99012.92	114380.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	99012.92	114380.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	99009.7	114377.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	98990.59	114393.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	98968.61	114367.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	98955.91	114352.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	98958.71	114349.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	98957.8	114348.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	98970.37	114335.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	98969.49	114334.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	98970.55	114333.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	98971.43	114334.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	98971.99	114333.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	98976.63	114338.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	98975.51	114339.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>   </u> Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : <u>   </u>	Всего разделов: <u>   </u>	Всего листов выписки: <u>   </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:44</b>	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	98990.37	114346.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	99013.02	114357.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	99016.28	114354.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	99023.65	114364.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	99025.37	114366.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	99011.73	114379.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	99018.28	114374.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	98999.51	114350.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	99008.87	114355.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	99019.37	114367.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	99019.71	114367.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	99020.14	114367.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	99020.61	114367.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	99021.08	114367.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют

*Оценка объектов недвижимости*

30	99021.5	114367.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	99023.82	114364.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	99025.07	114366.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о частях земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356895</b>			

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356883</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:1110</b>	
Номер кадастрового квартала:	78:36:0005018		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:36:5018:44:33		
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 1		
Площадь, м²:	105		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Проходная		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1960		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	928708.2		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356883</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:1110</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0005018:44
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<b>78:36:0005018:1926</b>
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Оценка объектов недвижимости

Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незаشهدетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью 104.9 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356883</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:1110</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Строительное управление № 155", ИНН: 7736003162
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78-78-01/0702/2007-034 от 28.12.2007
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.55, кор.1, лит.И	
	дата государственной регистрации:	09.12.2015	
	номер государственной регистрации:	78-78/039-78/039/005/2015-2638/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Бондаренко П.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №46066/14/02/78 от 12.11.2015, выдавший	

Оценка объектов недвижимости

		орган: Выборгский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
3.1.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений
	дата государственной регистрации:	12.02.2018
	номер государственной регистрации:	78:36:0005018:1110-78/032/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Сагаева З.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №240691/15/99001/СД от 15.01.2018, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель при директоре ФССП России - главном судебном приставе Российской Федерации по исполнению особо важных исполнительных производств Федеральной службы судебных приставов России

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356883</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:1110</b>	
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	28.12.2013	
	номер государственной регистрации:	78-78-39/111/2013-247	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2013 по 23.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 24.12.2013 №0001-НИ/13-0308-0005, дата регистрации 28.12.2013, №78-78-39/111/2013-247; Дополнительное соглашение №2 от 28.02.2014 к договору залога от 24.12.2013 №0001-НИ/13-0308-0005, дата регистрации 10.04.2014, №78-78-39/016/2014-371	

Оценка объектов недвижимости

5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356883</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:1110</b>	

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	78:36:0005018:1926	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	105

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

*Оценка объектов недвижимости*

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356888</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:1111</b>	
Номер кадастрового квартала:	78:36:0005018		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:36:5018:44:59		
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 55, корпус 2		
Площадь, м <sup>2</sup> :	31		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	ООО "Красный Маяк"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1914		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	201680.42		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

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

Оценка объектов недвижимости

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356888</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:1111</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0005018:44
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	<b>78:36:0005018:1927</b>
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью 30.8 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Оценка объектов недвижимости

Получатель выписки:	Савенко Леонид Александрович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>				
вид объекта недвижимости				
Лист № __ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __	
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356888</b>				
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:1111</b>		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "Строительное управление № 155", ИНН: 7736003162	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78-78-01/0702/2007-063 от 28.12.2007	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская набережная, д.55, кор.2, лит.А	
		дата государственной регистрации:		09.12.2015
		номер государственной регистрации:		78-78/039-78/039/005/2015-2638/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Постановление судебного пристава-исполнителя Бондаренко П.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №46066/14/02/78 от 12.11.2015, выдавший орган: Выборгский районный отдел Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
		основание государственной регистрации:		
		вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра, а также регистрацию ограничений и обременений	
		дата государственной регистрации:		
номер государственной регистрации:	78:36:0005018:1111-78/032/2018-5			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта			

Оценка объектов недвижимости

	недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Сагаева З.С., вынесенное по материалам исполнительного производства №240691/15/99001/СД от 15.01.2018, выдавший орган: Судебный пристав-исполнитель при директоре ФССП России - главном судебном приставе Российской Федерации по исполнению особо важных исполнительных производств Федеральной службы судебных приставов России

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356888</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:36:0005018:1111</b>	
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	28.12.2013	
	номер государственной регистрации:	78-78-39/111/2013-247	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 28.12.2013 по 23.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "Финансовая Корпорация Открытие", ИНН: 7706092528	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 24.12.2013 №0001-НИ/13-0308-0005, дата регистрации 28.12.2013, №78-78-39/111/2013-247; Дополнительное соглашение №2 от 28.02.2014 к договору залога от 24.12.2013 №0001-НИ/13-0308-0005, дата регистрации 10.04.2014, №78-78-39/016/2014-371	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



Оценка объектов недвижимости

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

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

<b>Здание</b>						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u>  </u> Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : <u>  </u>		Всего разделов: <u>  </u>		Всего листов выписки: <u>  </u>
<b>21.04.2018 № 99/2018/94356888</b>						
Кадастровый номер:				<b>78:36:0005018:1111</b>		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	78:36:0005018:1927	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	31

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

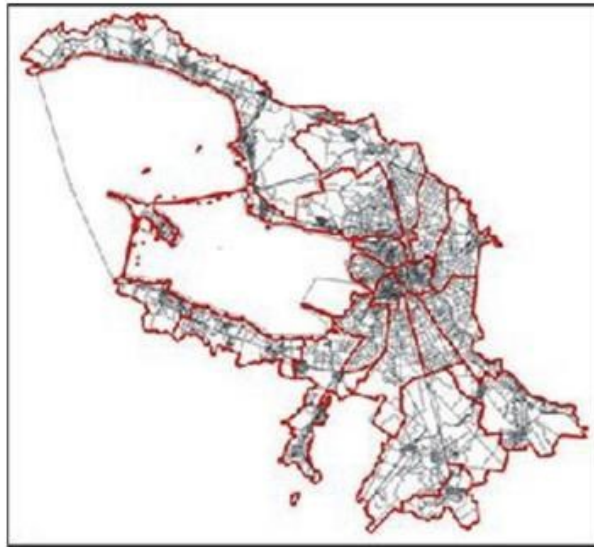
RU7810100030143

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№240-3-1778/18 от 03.08.2018

по адресу:

**Санкт-Петербург,  
Выборгская набережная, дом 55, корпус 2, литера А  
78:36:0005018:44**



**Санкт-Петербург  
2018**



**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**N RU7810100030143**

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления**

АО "СУ-155" (регистрационный номер 221-31832/18 от 28.06.2018)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

**Местонахождение земельного участка:**

Санкт-Петербург,

Выборгский район, муниципальный округ Сампсониевское

**Описание границ земельного участка:**

См. Приложение к градостроительному плану.

**Кадастровый номер земельного участка (при наличии):**

78:36:0005018:44

**Площадь земельного участка:**

2003 +/- 16 кв. м

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства**

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 2 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

**Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)**

Проект планировки территории не утвержден.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

**Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории**

*Проект планировки территории не утвержден.*

---

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

**Градостроительный план подготовлен**

Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
исполняющий обязанности Председателя Комитета -  
главного архитектора Санкт-Петербурга А.В.Тетерин

М.П.

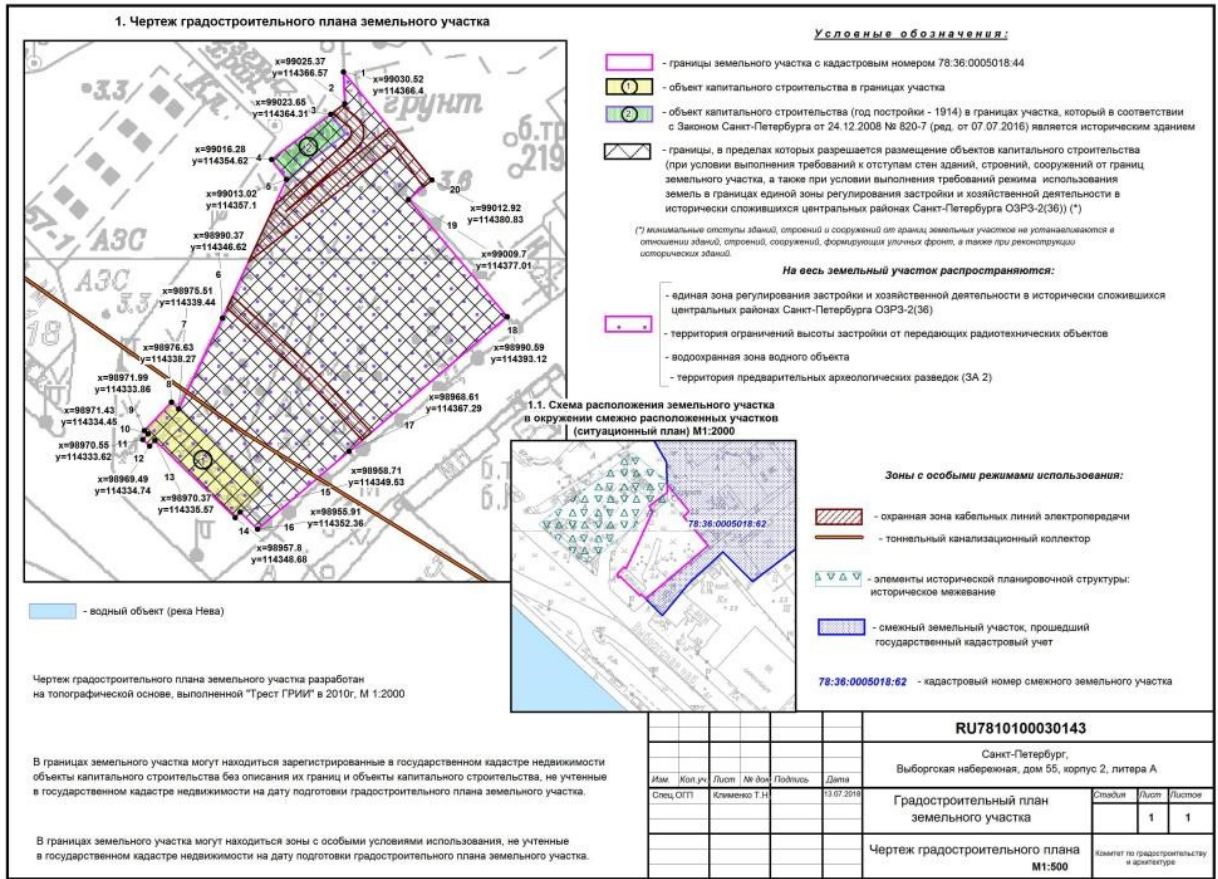
\_\_\_\_\_ /  
(подпись)

/ А.В.Тетерин /

(расшифровка подписи)

**Дата выдачи**

\_\_\_\_\_ /  
(ДД.ММ.ГГГГ)



**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТД1-1 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-1\_1 и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Установлен градостроительный регламент (градостроительные регламенты применяются к правоотношениям, возникшим после вступления их в силу).

Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

В границах одного земельного участка допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более объектов капитального строительства с основными, условно разрешенными и вспомогательными видами использования.

В границах одного земельного участка, в составе одного объекта капитального строительства допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условно разрешенных и вспомогательных).

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о социальной защите инвалидов, без приспособления указанных объектов для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами не допускаются, независимо от того, к какому виду разрешенного использования относятся такие объекты.

Жилые дома размещаются на земельных участках с видами разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», размещаются на земельных участках в границах соответствующих территориальных зон, градостроительными регламентами которых предусмотрен вид разрешенного использования "гостиничное обслуживание" (код 4.7), при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы), в соответствии с требованиями, установленными Правилами к размещению объектов, относящихся соответственно к видам разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6), а также иными требованиями к размещению объектов жилой застройки в соответствии с действующим законодательством.

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается наличием одного из следующих документов:

утвержденной документацией по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

утвержденной Адресной инвестиционной программы, предусматривающей размещение

объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1;

документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1.

Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 20% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Помещения при квартирах или индивидуальных жилых домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

Размещение во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов) допускается только в случае, если указанные объекты обеспечены необходимой в соответствии с настоящими Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы отдельные земельные участки.

Площадь объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, включая площадь детских (игровых) и хозяйственной площадок определяется исходя из вместимости: 29 квадратных метров на 1 место.

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 метров от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

Размер детской (игровой) площадки, а также требования к оборудованию и содержанию территорий дошкольных образовательных организаций, определяются в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

Вестибюли метрополитена и киоски вентиляционных шахт метрополитена, а также диспетчерские (конечные) станции и отстойно-разворотные кольца пассажирского транспорта могут располагаться в любой территориальной зоне при условии соблюдения требований действующего законодательства к размещению таких объектов; включение видов разрешенного использования «железнодорожный транспорт» (код 7.1) и «автомобильный транспорт» (код 7.2) соответственно в градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны не требуется.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру, применению подлежат более строгие ограничения.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных в предыдущем абзаце объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Строительство и реконструкция индивидуальных жилых домов и жилых дачных домов, расположенных на земельных участках, предоставленных для целей строительства индивидуальных жилых домов и жилых дачных домов, образованных до 30.06.2016, в границах территориальных зон с кодовыми обозначениями Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2, Т2Ж1, ТС1, ТР3-2, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет и (или) зарегистрировано в установленном законом порядке право собственности на объекты недвижимости и предельные размеры которых не соответствуют предельным размерам земельных участков, указанным в градостроительных регламентах данных территориальных зон, могут осуществляться без приведения в соответствие с градостроительными регламентами указанных территориальных зон в части предельных размеров земельных участков.

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, не допускается размещение объектов капитального строительства, если это противоречит требованиям, установленным Режимом использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

Соответствие размещаемого объекта требованиям Режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяется уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия при выдаче заключения.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил, противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного



строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, и (или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил, соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, а также режимам использования земель в границах территорий указанных зон, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

При этом в случае несоответствия проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания, указанных в абзаце третьем настоящего пункта, Правилам в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в Правилах, в отношении которых Законом о зонах охраны не установлены требования к градостроительным регламентам, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

Утвержденные до вступления в силу Правил проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории приводятся в соответствие с Правилами.

**2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 №526 (везде и далее - Правила).

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка(**)
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(**)
3.1	Коммунальное обслуживание
3.2	Социальное обслуживание
3.3	Бытовое обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.5	Образование и просвещение
3.6	Культурное развитие
3.7	Религиозное использование
3.8	Общественное управление

3.9	Обеспечение научной деятельности
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8	Развлечения
4.9	Обслуживание автотранспорта
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1	Спорт
6.8	Связь
7.2	Автомобильный транспорт(*)
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
4.9.1	Объекты придорожного сервиса(**)
5.4	Причалы для маломерных судов
7.3	Водный транспорт

В соответствии с заявлением на земельном участке планируется строительство объекта производственной деятельности.

Виды использования с кодами 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9 могут применяться для размещения объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства после получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

(\*) могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

(\*\*) допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ.

Размещение условно разрешенных видов использования на земельном участке ограничивается по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Ограничение, указанное в предыдущем абзаце, устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования объектами социального назначения (только для жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерного обеспечения; соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц; возможного негативного воздействия на окружающую среду.

Часть площади земельного участка, занимаемая объектами с условно разрешенными

видами использования и относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, а также необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади соответствующего земельного участка.

Суммарная площадь частей земельных участков, занимаемых объектами с условно разрешенными видами использования, не должна превышать 50% от общей площади соответствующей территориальной зоны.

В случае если на земельном участке размещаются объекты капитального строительства с условно разрешенным и основным видами разрешенного использования, расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования осуществляется применительно к части земельного участка, занимаемой таким объектом капитального строительства.

#### **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

1. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования, в случае если объекты, относящиеся к вспомогательным видам разрешенного использования, связаны, в том числе технологически, с объектами, относящимися к основным и(или) условно разрешенным видам использования, и обеспечивают использование объектов, относящихся к основным и(или) условно разрешенным видам использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования выбираются из числа условно разрешенных видов использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны (за исключением видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6), при соблюдении строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов при соблюдении одного из следующих условий:

1.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 30% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящего раздела.

1.2. Часть площади земельного участка, занимаемая отдельно стоящими объектами вспомогательных видов разрешенного использования, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 15% общей площади соответствующего земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящего раздела.

Для видов объектов, относящихся к виду разрешенного использования «спорт» (код 5.1), указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

2. В границах территориальных зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2 для видов разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) и «ведение дачного хозяйства» (код 13.3) вспомогательные виды разрешенного использования из числа установленных градостроительными регламентами видов разрешенного использования, могут применяться при соблюдении следующих условий:

2.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 40% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть.

2.2. Часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов

разрешенного использования, не должна превышать 35% общей площади соответствующего земельного участка, а также относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

3. Соблюдение условий, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящего раздела, в случае размещения объектов основных и (или) условно разрешенных видов использования одновременно с вспомогательными видами разрешенного использования должно быть подтверждено в составе проектной документации.

Соблюдение условий, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящего раздела, в иных случаях обеспечивается лицом, осуществляющим строительство.

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

**2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м <sup>2</sup> или га					
Без ограничений, см. п.13, п.А13 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13, п.А13 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.1, п.13, п.А1, п.А13 настоящего подраздела	См. п.3, п.А3 настоящего подраздела	См. п.5-п.6, п.А5-п.А6 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13, п.А13 настоящего подраздела	-	См. п.2, п.4, п.7-п.12, п.А2, п.А4, п.А7-п.А12 настоящего подраздела

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для общественно-деловой подзоны ТД1-1\_1:

1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов – 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований;

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 метров;

в) стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с

улицами и проездами и(или) красными линиями указанных улиц и проездов, - 0 метров;  
минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 – 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;  
минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронт, а также при реконструкции исторических зданий.

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 метра для устройства крылец и прямков;

2,5 метра для устройства эркеров с отметки не менее 4 метра от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30% протяженности фасада).

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках не устанавливается.

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений 28/33/33 м

28 метров - высота уличного фронта до карниза;

33 метра - высота уличного фронта до конька крыши (ограничивается углом наклона кровли не более 60 градусов);

33 метра – высота внутриквартальной застройки.

Земельный участок расположен в районе аэродрома Пулково: запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома).

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается.

8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

9. Минимальная площадь озеленения территории:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) и «развлечения» (код 4.8) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

минимальная площадь озеленения земельных участков с иными видами разрешенного использования не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции исторических зданий, а

также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам

12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1- 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов видов использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ТЗЖДЗ:

A1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

A3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований:

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 метров;

в) стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и(или) красными линиями указанных улиц и проездов, - 0 метров;

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 – 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронт, а также при реконструкции исторических зданий.

A4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 метра для устройства крылец и приямков;

2,5 метра для устройства эркеров с отметки не менее 4 метра от отметки поверхности земли

(суммарная ширина эркеров не должна превышать 30% протяженности фасада).

A5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках не устанавливается.

A6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений 28/33/33 м

28 метров - высота уличного фронта до карниза;

33 метра - высота уличного фронта до конька крыши (ограничивается углом наклона кровли не более 60 градусов);

33 метра – высота внутриквартальной застройки.

Земельный участок расположен в районе аэродрома Пулково: запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома).

A7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

A8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V.

A9. Минимальная площадь озеленения:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 – 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

минимальная площадь озеленения земельных участков с иными видами разрешенного использования не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных



участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1- 1.13.7 раздела I Приложения №8 к Правилам.

A13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии с Приложением №1 и Приложением № 2 к режимам Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" (с изменениями от 07.07.2016) на территории земельного участка расположены ценные элементы планировочной структуры Санкт-Петербурга: историческое межевание.

Охраняется структурное деление квартала и частей как основа объемно-пространственного решения, ценных средовых характеристик.

**2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:**

		Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка						
-	-	-	-	-	-	-	-

**3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия**

**3.1. Объекты капитального строительства**

№	1	,	нежилое здание (проходная); количество этажей, в том числе подземных этажей - 1; площадь - 105.0 кв.м; год постройки - 1960; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:36:0005018:1110</u>			

№	2	,	нежилое здание (ООО "Красный Маяк"; количество этажей, в том числе подземных этажей - 1; площадь - 31.0 кв.м; год постройки - 1914; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:36:0005018:1111</u>			

**3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Не имеется

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:**

Не заполняется

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

1. Водоохранная зона водного объекта:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

2. Зона ограничений и санитарно-защитных зон от передающих радиотехнических объектов:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Ограничений использования земельного участка определяются постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 №135 "О введении в действие Санитарных правил и нормативов - СанПиН 2.1.8./2.2.4.1383-03":

В целях защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемых антеннами

передающих радиотехнических объектов, устанавливаются санитарно-защитные зоны (далее - СЗЗ) и зоны ограничений с учетом перспективного развития передающих радиотехнических объектов и населенного пункта.

СЗЗ и зона ограничений не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.

СЗЗ и зона ограничений или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки.

СЗЗ не может рассматриваться как территория для размещения коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

3. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(36) (далее – ОЗРЗ)):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 (в редакции от 07.07.2016) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" (далее – Закон):

Режим использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия установлен в Приложении 2 к Закону.

В границах зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов. В случае противоречия между общими и специальными требованиями Режимов приоритет имеют специальные требования.

Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Режимам.

Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2:

1. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий\*. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

1.2. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

- а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку;
- б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м;

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши лицевого корпуса, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 2м);

д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;

ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

2.2. Изменение планировочной структуры и модуля кварталов может осуществляться лишь частично (путем разделения кварталов, организации проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам).

2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.4. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

2.5. Параметры временных строений, сооружений, размещаемых на открытых городских пространствах на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не должны превышать следующих значений:

площадь - 40 кв. м для летних кафе и 6 кв. м для иных объектов;

высота - 3,5 м.

Ограничения, установленные настоящим пунктом, не распространяются на случаи установки временных строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.6. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, размещаемых на территории открытых городских пространств на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не должны превышать следующих значений:

ширина - 2,4 м;

высота - 3,6 м.

2.7. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также

соблюдения требований, указанных в пункте 2.8 настоящего раздела Режимов.

2.8. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений 28/33/33 м:

28 метров - высота уличного фронта до карниза;

33 метра - высота уличного фронта до конька крыши (ограничивается углом наклона кровли не более 60 градусов);

33 метра – высота внутриквартальной застройки.

(\*) Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение - построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Специальные требования режима использования земель в ОЗРЗ-2:

1. Набережные реки Невы.

При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности запрещается изменение следующих исторических принципов формирования объемно-пространственной композиции застройки набережных:

а) преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки,

б) чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;

в) пропорциональность исторических масштабных соотношений между зданиями, строениями, сооружениями (их группами), открытыми и застроенными пространствами;

г) соподчиненность зданий, строений, сооружений различной стилистики общей объемно-пространственной композиции уличного фронта.

2. Набережные рек Малой Невки и Средней Невки.

При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не являющихся историческими зданиями, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности запрещается изменение исторического принципа формирования линии застройки, предусматривающего размещение застройки на расстоянии не менее 30 м от береговой линии и организацию зеленой зоны с аллейними посадками.

3. Крестовский, Бычий, Петровский острова.

3.1. При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности запрещается изменение следующих устойчивых характеристик историко-градостроительной среды:

- а) сложившаяся система озеленения, в том числе средообразующие зеленые насаждения;
- б) рассредоточенная застройка с преобладанием зеленых насаждений (не менее 50% в квартале).

3.2. На участке западнее Футбольной аллеи допускается размещение отдельных сооружений (флажштоков, мачт освещения) с превышением высотных ограничений, установленных в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам, но не более 120 м высотой.

4. Охранная зона кабельных линий электропередачи:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет (кв.м): 145, 63.

Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

5. Территория предварительных археологических разведок ЗА 2 (Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 (в редакции от 07.07.2016) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон"):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Для территории предварительных археологических разведок (далее - ЗА 2) устанавливаются специальные ограничения.

Для ЗА 2 - работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений, предполагающие выемку грунта, инженерные изыскания, благоустройство территории), производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ. Решение об отсутствии необходимости проведения предварительных археологических разведок в ЗА 2 принимается в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Водоохранная зона водного объекта	1-20	см.Приложение	см.Приложение

Зона ограничений и санитарно-защитных зон от передающих радиотехнических объектов	1-20	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия	1-20	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона кабельных линий электропередачи	20-45	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона кабельных линий электропередачи	46-51	см.Приложение	см.Приложение
Территория предварительных археологических разведок	1-20	см.Приложение	см.Приложение

**7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов**

Информация отсутствует

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

-

**9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа**

информация отсутствует

**10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории**

Закон Санкт-Петербурга «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» от 25.12.2015 №891-180.

**11. Информация о красных линиях:**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

## Приложение к градостроительному плану

Описание границ земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	99030.52	114366.40
2	99025.37	114366.57
3	99023.65	114364.31
4	99016.28	114354.62
5	99013.02	114357.10
6	98990.37	114346.62
7	98975.51	114339.44
8	98976.63	114338.27
9	98971.99	114333.86
10	98971.43	114334.45
11	98970.55	114333.62
12	98969.49	114334.74
13	98970.37	114335.57
14	98957.80	114348.68
15	98958.71	114349.53
16	98955.91	114352.36
17	98968.61	114367.29
18	98990.59	114393.12
19	99009.70	114377.01
20	99012.92	114380.83
21	99011.73	114379.42
22	99021.37	114373.90
23	99007.76	114356.94
24	99017.83	114368.40
25	99018.30	114368.88
26	99018.87	114369.27
27	99019.50	114369.54
28	99020.16	114369.68
29	99020.85	114369.69
30	99021.52	114369.58
31	99022.16	114369.33
32	99022.73	114368.96
33	99023.23	114368.49
34	99023.63	114367.94
35	99025.07	114366.18
36	99023.82	114364.54
37	99021.50	114367.40
38	99021.08	114367.62
39	99020.61	114367.71
40	99020.14	114367.65
41	99019.71	114367.44
42	99019.37	114367.12
43	99008.87	114355.18
44	98999.51	114350.85



Приложение к градостроительному плану

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
45	99018.28	114374.71
46	98993.89	114348.25
47	98991.99	114347.37
48	98980.58	114360.11
49	98970.43	114369.43
50	98971.72	114370.95
51	98982.01	114361.52



Приложение 4. Ссылки на источники информации, используемой в отчете

**Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости земельного участка**

ОА 1

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/187278852/>

Обзор рынка ком. Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Санкт-Петербурге > Василеостровский > Васильевский > метро Василеостровская > проспект Малый Васильевского острова

вчера, 22:14 244 просмотра, 0 за сегодня

**Коммерческая земля, 0,14 га**  
 Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Васильевский, просп. Малый Васильевского острова, 54 На карте  
 00 Василеостровская, 5 мин. пешком

Ипотека от 218 548 ₽/мес  
 "Максимальный размер"

Оставить заявку

20 900 000 ₽  
 149 285 715 ₽ за га  
 Следить за изменением цены  
 УСН

Татьяна Румянцева  
 ГИЖА  
 +7 911 280-63-72  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Площадь: 0,14 га  
 Категория: Земли промышленности

EMLS ID 659003. 89112806372 земля в центре Васильевского острова для размещения коммерческих объектов Возм.назначение (под Деловую застройку, Склад, Автобизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации (Есть - водоснаб электроснаб канализа)

ОА 2

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/192089352/>

Обзор рынка ком. Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Санкт-Петербурге > Невский > Невская застава > метро Площадь Александра Невского

вчера, 21:40 7 просмотров, 4 за сегодня

**Коммерческая земля, 0,15 га**  
 Санкт-Петербург, р-н Невский, Невская застава, ул. Профессора Качалова На карте  
 00 Площадь Александра Невского, 24 мин. пешком

Ипотека от 313 705 ₽/мес  
 "Максимальный размер"

Оставить заявку

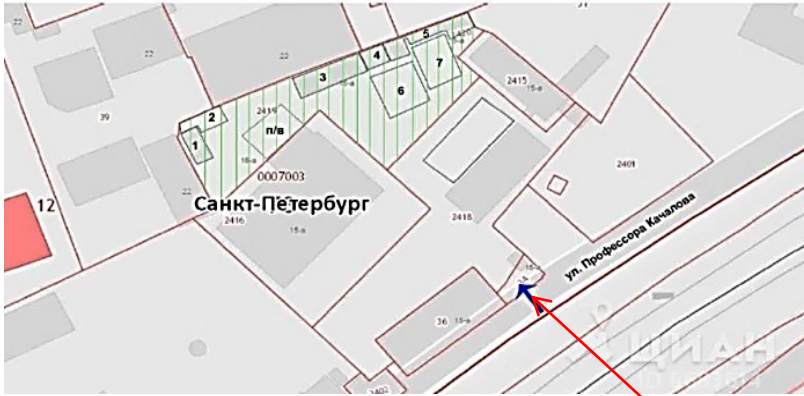
30 000 000 ₽  
 200 000 000 ₽ за га  
 Следить за изменением цены  
 УСН

Ирина  
 +7 812 642-90-45  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Площадь: 0,15 га  
 Категория: Участок поселений

EMLS ID 782920. Предлагается в продажу земельный участок площадью 15000 м2 в центре СПб. Участок находится в собственности юр.лица, готовится к межеванию. Имеет всю необходимую документацию. Мощность - 150 Квт, все городские коммуникации. Есть возможность купить в этом месте участок меньшей площади от 13000 до 15000м2 по цене 20000р/м2 Возм.назначение (Склад, Производство, Автобизнес, под Деловую застройку), Юр.статус владельца - Собственность

Ситуационный план земельного участка



<https://spb.cian.ru/sale/commercial/181066547/>

Продам коммерческую землю Санкт-Петербург, метро Площадь Александра Невского, улица Профессора Качалова 15А - база ЦИАН, объявление №1810665

Обзор рынка ком.

**Коммерческая земля, 0,34 га**  
 Санкт-Петербург, р-н Невский, Невская застава, ул. Профессора Качалова, 15А. На карте  
 (0) Площадь Александра Невского, 10 мин. на транспорте

**69 990 000 Р**  
 205 852 942 в год  
 Связаться по телефону  
 УСН

Наталья Качалова  
 КредитМаркет  
**+7 981 801-94-04**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Жилое здание в ЖК «Ренессанс»  
 Продажи начинаются 22.03.2019  
 1542,8 кв. м. и 1542,8 кв. м. полезной площади  
 253,8 кв. м. и 19 422 кв. м. в. Ренессанс  
 +7 981 728-95-38

Ком. помещения от LEGENDA  
 Стартовый этап продаж LEGENDA  
 Прогноз: привлекательные цены, широкое асортимент от 43 кв. м.!!  
 +7 812 413-99-36

Ком. помещения от LEGENDA  
 Продажи начинаются 22.03.2019  
 1542,8 кв. м. и 1542,8 кв. м. полезной площади  
 253,8 кв. м. и 19 422 кв. м. в. Ренессанс  
 +7 981 728-95-38

Площадь: 0,34 га Категория: Земли промышленности

**EMLS ID 741270.** Продается комплекс производственно-складских помещений (ангаров) с земельным участком. Общая площадь участка - 3356 м<sup>2</sup>.

**ОПИСАНИЕ:**

- является составной частью многофункционального индустриального комплекса (ЗП)
- общая площадь ангара - 990 м<sup>2</sup>
- общая площадь земельного участка - 3356 м<sup>2</sup> (земля в собственности);
- объект имеет полный комплект технической документации и свидетельства государственной регистрации прав собственности;

**ОБЪЕКТЫ:**

- 1) Ангар полублочка (утепленный) 540 м<sup>2</sup>
- 2) Ангар полублочка 450 м<sup>2</sup>

**РАСПОЛОЖЕНИЕ:**

- Выгодное расположение в центре Санкт-Петербурга (2,5 км от ст. Пл. Александра Невского);
- Близость конечных транспортных развязок и инфраструктурные объекты (20 минут до МКАД, 25 минут до аэропорта Пулково; возможность беспробочного проезда в разные районы города);
- Соседство с крупными производственными, складскими комплексами
- Развитая инфраструктура микрорайона

**ОСОБЕННОСТИ:**

- отдельный этаж;
- охраняемая территория
- поставщик электроэнергии ОАО Петербургская сбытовая компания
- обслуживание электроустановок производится кабельной сетью ОАО Ленэнерго

Стоимость: 69 990 000 рублей. Возм.назначение (Производство, Склад)

ОА 3

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/191838445/>

Продается коммерческая земля Сортировочная-Московская ул. 17К2, Санкт-Петербург, м. Ломоносовская - база ЦИАН, объявление №191838445

Обзор рынка ком.

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Санкт-Петербурге > Невский > Ивановский > метро Ломоносовская > Сортировочная-Московская улица  
 сегодня, 17:23 14 просмотров, 3 за сегодня

**Коммерческая земля, 0,11 га**  
 Санкт-Петербург, р-н Невский, Ивановский, Сортировочная-Московская ул., 17К2. На карте  
 (0) Ломоносовская, 20 мин. пешком

**22 000 000 Р**  
 200 000 000 Р за га

Галина Игумнова  
 РГ ЛЕГИОН  
**+7 903 095-58-35**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Жилое здание в ЖК «Ренессанс»  
 Продажи начинаются 22.03.2019  
 1542,8 кв. м. и 1542,8 кв. м. полезной площади  
 253,8 кв. м. и 19 422 кв. м. в. Ренессанс  
 +7 981 728-95-38

Ком. помещения от LEGENDA  
 Стартовый этап продаж LEGENDA  
 Прогноз: привлекательные цены, широкое асортимент от 43 кв. м.!!  
 +7 812 413-99-36

Площадь: 0,11 га Категория: Участок поселений

**EMLS ID 783379.** Продается участок по ул. Сортировочная-Московская. Площадь земельного участка 1 013,0 кв. м. Земли населенных пунктов для размещения жилого дома. Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка признается вариант строительства административно-офисного здания или под легкое производство. Водопровод и централизованная канализация. Отопление от собственной котельной (на твердом топливе). Электроснабжение есть, скрытая проводка. Газоснабжение централизованное. Подъезд к участку возможен со стороны улицы Сортировочная-Московская. Земельный участок имеет форму прямоугольника. Рельеф ровный без значительных перепадов высот. Цена 22000000 руб. Возм.назначение (под Деловую застройку, под Жилую застройку). Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации - (Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ Ж/Д пути)

ОА 4

https://spb.cian.ru/sale/commercial/184248208/

Продажа коммерческой земли Санкт-Петербург, м. Василеостровская, 19-я Васильевского острова линия 32к6Л район Василеостровский - база ЦИАН, объявление №184248208

Обзор рынка ког...

### Коммерческая земля, 0,1 га

Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Васильевский, 19-я Васильевского острова линия, 32к6Л [На карте](#)

📍 Василеостровская, 5 мин. на транспорте

❤ В избранное 📄 📧 ⚙️ ⚠ Пожаловаться

Нет фото

Площадь Категория  
**0.1 га Земли промышленности**

EMLS ID 759362. КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ Предлагаем Вашему вниманию ОСЗ на продажу. Район: Василеостровская район Ближайшая станция метро Василеостровская Адрес: 19 линия В О 32 корпус 8 литера С (между Средним и малым проспектом, внутри квартала) Технические характеристики: Площадь здания: 97,3 кв. м. (реконструкция до 1500 кв. м.) Площадь ЗУ: 1028 кв. м. Мощность: 120 кВт. Электроснабжение от РП 1310, через КТПН 6/250 (собственность). Договор на з/с с ЗАО Завод им. Козицкого . Теплоснабжение от ТЭЦ-7. Возможно присоединение к собственной магистрали, присоединенной через УВ-65 от 18-19 линии Восточной магистрали. Водоснабжение и водоотведение по договору с дочерней компанией ООО Техно-НПК (субабонентство). Водопроводные магистрали и канализационные сети в собственности ООО Техно-НПК . Земля и здание в собственности юридического лица. Стоимость: 17 000 000 рублей Возм.назначение (под Деловую застройку), Юр.статус владельца - Собственность

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 +7 981 801-94-04

**17 000 000 ₽**  
 170 000 000 ₽ за га

**РЕКЛАМА**  
 Коммерческие помещения в Санкт-Петербурге  
 Дома заселены! Свободное назначение. Звоните!  
 +7 (812) 701-02-40  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте «СПб Реновация»

**РЕКЛАМА**  
 Ком. помещения от LEGENDA  
 Помещения для бизнеса от LEGENDA: расположение по красной линии, витринное остекление, место под вывеску.  
 +7 (812) 413-99-36

ОА 5

https://spb.cian.ru/sale/commercial/190230720/

Продается коммерческая земля район Приморский, Санкт-Петербург, метро Командантский проспект, Парашютная улица - база ЦИАН, объявление №190230720

Обзор рынка ког...

вчера, 23:11 71 просмотр, 1 за сегодня

### Коммерческая земля, 0,6 га

Санкт-Петербург, р-н Приморский, Юнтолово, Парашютная ул. [На карте](#)

📍 Командантский проспект, 10 мин. на транспорте

❤ В избранное 📄 📧 ⚙️ ⚠ Пожаловаться

Ипотечка от 836 548 ₽/мес **БАНК ЗЕНИТ** Полное членство  
 Оставить заявку

80 000 000 ₽  
 133 333 334 ₽ за га  
 Следите за изменениями цены  
 УСН

Александр Скрыник  
 Адвокат  
 +7 921 404-35-35  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**РЕКЛАМА**  
 Ком. помещения от LEGENDA  
 Старт продаж 2-й очереди LEGENDA  
 Перев: привлекательные цены, широкий ассортимент от 43 кв. м!  
 +7 (812) 413-99-36

**РЕКЛАМА**  
 ЖК «Времена года»  
 Действуют скидки до 20%! До конца августа снижены цены на коммерческие помещения на цокольном этаже до 99 000 кв. м.  
 +7 (812) 303-21-74  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте ООО Юэнт

Площадь Категория  
**0.6 га Участок поселений**

EMLS ID 780032. Земельный участок в Приморском районе на ул. Парашютной Перевая линия. Предлагаемое использование - под общественно-деловую застройку, автобизнес. Удобный выезд с ул. Парашютной. Категория земельных участков-земли населенных пунктов, разрешенное использование- зона объектов автотранспортной инфраструктуры-для сооружений и коммуникаций ж/д, автомобильного транспорта, связи, с учетом их перспективного развития. Показ земельного участка в удобное для вас время. Возм.назначение (Автобизнес)