



бизнес круг
консалтинговая группа

125047, Москва
Бутырский Вал, д. 5

+7 495 648-91-79
info@bkrug.ru · www.bkrug.ru

Утверждаю
Директор
ООО КГ «Бизнес-КРУГ»



В. А. Кулик

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2020-57

об определении рыночной стоимости имущества, принадлежащего АО
«Москвичка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, шоссе Революции,
д. 41/39, лит. А

ЗАКАЗЧИК: АО «Москвичка»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО КГ «Бизнес-КРУГ»

ДАТА ОЦЕНКИ: 07 июля 2020 г.

ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: Договор № 50/ОБК от 07 июля 2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ: 15 июля 2020 г.

Москва 2020

Сопроводительное письмо.

На основании Договора № 50/ОБК от 07 июля 2020 года, ООО КГ «Бизнес-КРУГ», в лице Оценщика, подписавшего данный Отчет, произвел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего АО «Москвичка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на анализе представленной Заказчиком информации, расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, деловых встреч и переговоров, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

В прилагаемом Отчете об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного Отчета, а только в контексте полного его содержания.

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 07 июля 2020 года составила округленно:

Таблица 1. Рыночная стоимость Объекта оценки

Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Доля в праве	Площадь объектов оценки в соответствии с долей в праве, кв. м	Рыночная стоимость с учетом доли в праве (без НДС), руб.	Рыночная стоимость с учетом доли в праве (с НДС), руб.
Нежилое помещение	78:11:0006041:4141	4 946,30	100%	4 946,30	257 900 000	309 480 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4143	62,8	49463/147632	21,04	2 100 000	2 520 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4145	21,3	49463/147632	7,13	600 000	720 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4146	33,6	49463/147632	11,25	900 000	1 080 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4131	35,4	49463/147632	11,8	1 200 000	1 440 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4147	36,1	49463/147632	12,09	1 000 000	1 200 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4135	346,8	49463/147632	116,19	7 600 000	9 120 000
ИТОГО					271 300 000	325 560 000

Источник: Расчет Оценщика

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328), Сводом стандартов и правил НП СРО АРМО 16.01.2008 г., корпоративным Кодексом ООО КГ «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

ООО КГ «Бизнес-КРУГ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги, по оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Директор

ООО КГ «Бизнес-КРУГ»



Б.А. Кулик
15 июля 2020 года

Содержание

1. Введение	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике	8
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки	10
1.5. Основные определения и понятия	11
1.6. Задачи оценки	13
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
1.8. Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости	13
1.9. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	14
2. Описание Объекта оценки	15
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	15
2.2. Данные об осмотре и анализ информации, необходимой для проведения оценки	15
2.3. Описание Объекта оценки	16
2.4. Описание месторасположения Объекта оценки	18
2.5. Фотографии Объекта оценки	22
2.6. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	25
2.7. Общий вывод по осмотру и описанию Объекта оценки	25
3. Анализ наиболее эффективного использования	26
4. Анализ рынка недвижимости	28
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	28
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	36
4.3. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект	38
4.3.1. Анализ предложений	43
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых оцениваемому объекту объектов недвижимости	46
4.4.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	46
4.4.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	46
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	50
5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки	51
5.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	51
5.2. Обоснование использования подходов к оценке	51
5.3. Сравнительный подход	53
5.4. Доходный подход	71
6. Согласование результатов	91
7. Итоговое заключение о стоимости	93
Приложение 1. Источники информации	94
Приложение 2. Документы Заказчика	115
Приложение 3. Документы Оценщика	146

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки			
Объект оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Нежилое помещение пом. 3-Н, 11-Н, общей площадью 4 946,3 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4141;2. Нежилое помещение 4-Н, 5-Н, общей площадью 62,8 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4143;3. Нежилое помещение пом. 6-Н, общей площадью 21,3 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4145;4. Нежилое помещение 7-Н, общей площадью 33,6 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4146;5. Нежилое помещение 10-Н, общей площадью 35,4 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4131;6. Нежилое помещение 8-Н, общей площадью 36,1 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4147;7. Нежилое помещение 14-Н, общей площадью 346,8 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4135, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А		
Имущественные права	Право общей долевой собственности 49463/147632: <ul style="list-style-type: none">• Нежилое помещение 4Н, 5Н, общей площадью 62,8 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4143;• Нежилое помещение пом. 6Н, общей площадью 21,3 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4145;• Нежилое помещение 7Н, общей площадью 33,6 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4146;• Нежилое помещение 10Н, общей площадью 35,4 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4131;• Нежилое помещение 8Н, общей площадью 36,1 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4147;• Нежилое помещение 14Н, общей площадью 346,7 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4135. Право собственности на нежилое помещение пом. 3Н, 11Н, общей площадью 4 946,3 кв. м.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Показатель	ЗП, руб. без учета НДС	СП, руб. без учета НДС	ДП, руб. без учета НДС
Нежилые помещения общей площадью 5 482,3 кв. м.	Обоснованный отказ	296 518 889	246 289 709
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с НДС			
325 560 000			
(Триста двадцать пять миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) руб.			
Формат представления полученных выводов	Итоговая рыночно обоснованная цена за Объект оценки представлена в рублях РФ с учетом округлений до тысяч.		
Ограничения и пределы применения полученной стоимости			
Полученная итоговая стоимость может быть использована реализации через аукцион и не может быть использована для иных целей.			
Основание для проведения оценки			
Договор № 50/ОБК от 07 июля 2020 года			
Дата составления отчета			
10 июля 2020 года			

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	<ol style="list-style-type: none">1. Нежилое помещение пом. 3-Н, 11-Н, общей площадью 4 946,3 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4141;2. Нежилое помещение 4-Н, 5-Н, общей площадью 62,8 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4143 доля в праве 49463/147632;3. Нежилое помещение пом. 6-Н, общей площадью 21,3 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4145 доля в праве 49463/147632;
--	---

	<ol style="list-style-type: none"> 4. Нежилое помещение 7-Н, общей площадью 33,6 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4146 доля в праве 49463/147632; 5. Нежилое помещение 10-Н, общей площадью 35,4 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4131 доля в праве 49463/147632; 6. Нежилое помещение 8-Н, общей площадью 36,1 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4147 доля в праве 49463/147632; 7. Нежилое помещение 14-Н, общей площадью 346,8 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4135 доля в праве 49463/147632; <p>расположенные по адресу: Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602488 от 30.10.2014 г. 2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602489 от 30.10.2014 г. 3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602538 от 30.10.2014 г. 4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602537 от 30.10.2014 г. 5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602536 от 30.10.2014 г. 6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602539 от 30.10.2014 г. 7. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602487 от 30.10.2014 г. 8. Договор купли продажи №01СПБ от 01.10.2014 г. 9. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338053898 на нежилое пом. 14-Н 10. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338054825 на нежилое пом. 6-Н 11. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338055530 на нежилое пом. 10-Н 12. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338056047 на нежилое пом. 7-Н 13. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338057028 на нежилое пом. 8-Н 14. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338058207 на нежилое пом. 3-Н, 11-Н 15. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338059041 на нежилое пом. 4-Н, 5-Н
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</p>	<p>Право общедолевой собственности 49463/147632:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нежилое помещение 4-Н, 5-Н, общей площадью 62,8 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4143; • Нежилое помещение пом. 6-Н, общей площадью 21,3 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4145; • Нежилое помещение 7-Н, общей площадью 33,6 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4146; • Нежилое помещение 10-Н, общей площадью 35,4 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4131; • Нежилое помещение 8-Н, общей площадью 36,1 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4147; • Нежилое помещение 14-Н, общей площадью 346,8 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4135. <p>Право собственности на нежилое помещение пом. 3-Н, 11-Н, общей площадью 4 946,3 кв. м.</p>
<p>Субъект права</p>	<p>ОАО «Москвичка»</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Реализация через аукцион по рыночной стоимости</p>
<p>Виды стоимостей</p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>07 июля 2020 года</p>
<p>Номер Отчета</p>	<p>2020-57</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за</p>

последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки.

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.

Рыночная стоимость определяется в допущение о том, что ликвидность оцениваемого специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является.

От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

**Рекомендуемый период
применения результатов
оценки**

6 месяцев

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Полное наименование	Акционерное общество «Москвичка»
Краткое наименование	АО «Москвичка»
Адрес местонахождения	109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13
ОГРН	1027700368475 от 29.10.2002 г.
ИНН/КПП	7721029922/772101001
Банковские реквизиты	Р/сч. 40702810600770003180 в Публичное Акционерное Общество «Банк Уралсиб» к/с 30101810100000000787
Конкурсный управляющий	Бодров Евгений Александрович
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Румова Светлана Алексеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», свидетельство № 1259-07 от 28.12.2007 Реестровый номер № 498 от 20.07.2007
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации "Оценка собственности – оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ПП № 411622 от 19.09.2003 выдан Международной академией оценки и консалтинга
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 001-PIL 461150/2019 от 23.07.2019 г., выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса: с 04.08.2019 г. по 03.08.2020 г.
Квалификационный аттестат	№ 004835-1 от 15.03.2018 Направление оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Трудовой договор, заключенный с Оценщиком	№ 31/ТД от 02.03.2015 г.
Квалификация	Оценщик I категории
Стаж работы в оценочной деятельности	100%
Почтовый адрес	С 2003 г.
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Номер контактного телефона	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 22
Сведения о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
Краткое наименование	ООО КГ «Бизнес-КРУГ»
Адрес место нахождения	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
Дата государственной регистрации	08.04.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер	1037701024140
ИНН/КПП	7701331821 / 770101001
Банковские реквизиты	р/с 40702810087190000329 в Московском филиале ПАО «РОСБАНК», к/с 30101810000000000256, БИК 044583256
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность юридического лица застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1555679918 от 17.06.2019 г., срок действия договора (полиса): с 26 июля 2019 г. по 25 июля 2020 г., страховая сумма 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.
Директор	Кулик Борис Арсентьевич
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Сведения о независимости
юридического лица, с которым
Оценщик заключил трудовой договор

Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Излагаемые ниже допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений, и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.
2. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации, полученной из источников открытого доступа.
3. Вся информация и документация предоставленная Заказчиком, его представителями или сторонними специалистами, является надежной и достоверной и в ходе проведения оценки, принимается без какой-либо дополнительной проверки.
4. Вся отраслевая, статистическая и другая аналогичная информация, полученная Оценщиком из открытых источников, отвечает требованиям достаточности и достоверности и принимается как есть, и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.
5. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу Объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.
7. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки.
8. Владение этим Отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего Отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме Заказчика без предварительного согласия Заказчика или оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.
9. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.

10. Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.
11. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.
12. В данном Отчете величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.
13. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
14. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
15. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
16. От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.
17. Печать отчета производится на одной стороне листа, поэтому постраничная нумерация совпадает с нумерацией листов.
18. Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте Отчета оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчета.

1.4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В процессе оценки специальное обследование технического состояния и строительная экспертиза Объекта оценки не проводится, так как данные мероприятия не входят в компетенцию Оценщика и в объем работ по договору. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных заказчиком о техническом состоянии Объекта.
2. Осмотр оцениваемого объекта в соответствии с требованиями задания на оценку не проводился.
3. Техническая документация на Объект оценки не предоставлена. По данным Заказчика данные документы у него отсутствуют в отношении оцениваемых объектов.
4. Балансовая стоимость Объекта оценки не предоставлена Заказчиком, данный факт не влияет на достоверность проводимых расчетов.
5. Заключение о стоимости относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
6. На момент подготовки настоящего отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентные меры, принятые на различных уровнях государственного управления для сокращения последствий пандемии COVID-19 для здоровья населения. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что существует потенциальная возможность негативного воздействия на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки движимого имущества, невозможно

предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует некоторый риск того, что пандемия COVID-19 увеличит вероятность глобальной рецессии, однако без знаний о дальнейших ожидаемых правительственных контрмерах на национальном и глобальном уровнях невозможно предсказать какое-либо воздействие в данный момент времени. Соответственно, эта оценка предполагает сохранение текущих рыночных условий, а также то, что текущие более долгосрочные рыночные условия останутся неизменными.

1.5. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Целью оценки является определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении **стоимости Объекта оценки** определяется расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Виды стоимости Объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость Объекта оценки** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость Объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется Оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Аналог Объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам Объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции Объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Недвижимое имущество – в соответствии со ст.130 п.1 ГК РФ К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Поправка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все Поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к Объекту оценки».

Оцениваемые права. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Ставка дисконта – ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Коэффициент капитализации – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Ставка аренды – объем выплат за период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение актива.

Право собственности – в соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

1.6. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

1.8. СПИСОК СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости ФСО №7», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611.
5. Свод стандартов и правил НП СРО АРМО от 16.01.2008.

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Учебная, правовая и методическая литература

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату определения стоимости).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Свод стандартов и правил НП СРО «АРМО» от 16.01.2008.
9. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Скларова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
10. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.;
11. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
12. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007. – 144 с.;
13. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
14. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

Прочие источники

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, включали в себя копии следующих документов:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602488 от 30.10.2014 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602489 от 30.10.2014 г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602538 от 30.10.2014 г.
4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602537 от 30.10.2014 г.
5. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602536 от 30.10.2014 г.
6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602539 от 30.10.2014 г.
7. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 78 АЗ 602487 от 30.10.2014 г.
8. Договор купли-продажи №01СПБ от 01.10.2014 г.
9. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338053898 на нежилое пом. 14-Н
10. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338054825 на нежилое пом. 6-Н
11. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338055530 на нежилое пом. 10-Н
12. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338056047 на нежилое пом. 7-Н
13. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338057028 на нежилое пом. 8-Н
14. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338058207 на нежилое пом. 3-Н, 11-Н
15. Выписка из ЕГРН от 14.07.2020 г. № 99/2020/338059041 на нежилое пом. 4-Н, 5-Н

2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Визуальный осмотр оцениваемых объектов был проведен 23.09.2019 года Оценщиком в присутствии представителя Собственника.

Анализ информации, необходимой для проведения оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 2. Анализ информации, необходимой для проведения оценки

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на оцениваемые объекты, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на оцениваемые объекты (копии приложены в Приложении к настоящему Отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком проанализирована вся полученная от Заказчика информация на предмет установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества.

Установление данных об обременениях на Объект оценки

Объект оценивается без учета существующих ограничений (обременений).

Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников

Анализ рынка коммерческой недвижимости указывает на то, что информация, полученная из различных открытых источников, так или иначе, подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества.

Источник: анализ Оценщика

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету.

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – нежилые помещения, общей площадью 5 482,3 кв. м., расположенные в Торговом центре по адресу: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А.

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности, а также на праве общей долевой собственности АО «Москвичка» (ИНН 7721029922/КПП 772101001):

- ✓ Нежилое помещение пом. 3-Н, 11-Н, общей площадью 4 946,3 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4141 право собственности;
- ✓ Нежилое помещение 4-Н, 5-Н, общей площадью 62,8 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4143 доля в праве 49463/147632;
- ✓ Нежилое помещение пом. 6-Н, общей площадью 21,3 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4145 доля в праве 49463/147632;
- ✓ Нежилое помещение 7-Н, общей площадью 33,6 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4146 доля в праве 49463/147632;
- ✓ Нежилое помещение 10-Н, общей площадью 35,4 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4131 доля в праве 49463/147632;
- ✓ Нежилое помещение 8-Н, общей площадью 36,1 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4147 доля в праве 49463/147632;
- ✓ Нежилое помещение 14-Н, общей площадью 346,8 кв. м., с кадастровым номером 78:11:0006041:4135 доля в праве 49463/147632.

Сведения о балансовой стоимости оцениваемых объектов не предоставлены.

Принимая во внимание тот факт, что Заказчиком не были предоставлены технические документы, а именно экспликации и поэтажные планы, установить назначение и характер использования помещений возможно только на основании визуального осмотра.

Ниже в таблице приведены основные характеристики оцениваемого имущества.

Таблица 3. Описание количественных и качественных характеристик помещений

№ п/п.	Наименование объекта	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Тип входа	Состояние	Занимаемый этаж	Назначение
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 3-Н, 11-Н	4 946,30	78:11:0006041:4141	отдельный	среднее состояние	1, 2, мезонин-надстройка	торговое
2	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 4-Н, 5-Н	62,8	78:11:0006041:4143	отдельный	среднее состояние	1	торговое

3	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 6-Н	21,3	78:11:0006041:4145	общий	среднее состояние	мезонин-надстройка	торговое
4	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 7-Н	33,6	78:11:0006041:4146	общий	среднее состояние	мезонин-надстройка	торговое
5	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 10-Н	35,4	78:11:0006041:4131	отдельный	среднее состояние	1	торговое
6	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 8-Н	36,1	78:11:0006041:4147	общий	среднее состояние	мезонин-надстройка	торговое
7	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 14-Н	346,8	78:11:0006041:4135	общий	среднее состояние	1, в том числе антресоль	торговое

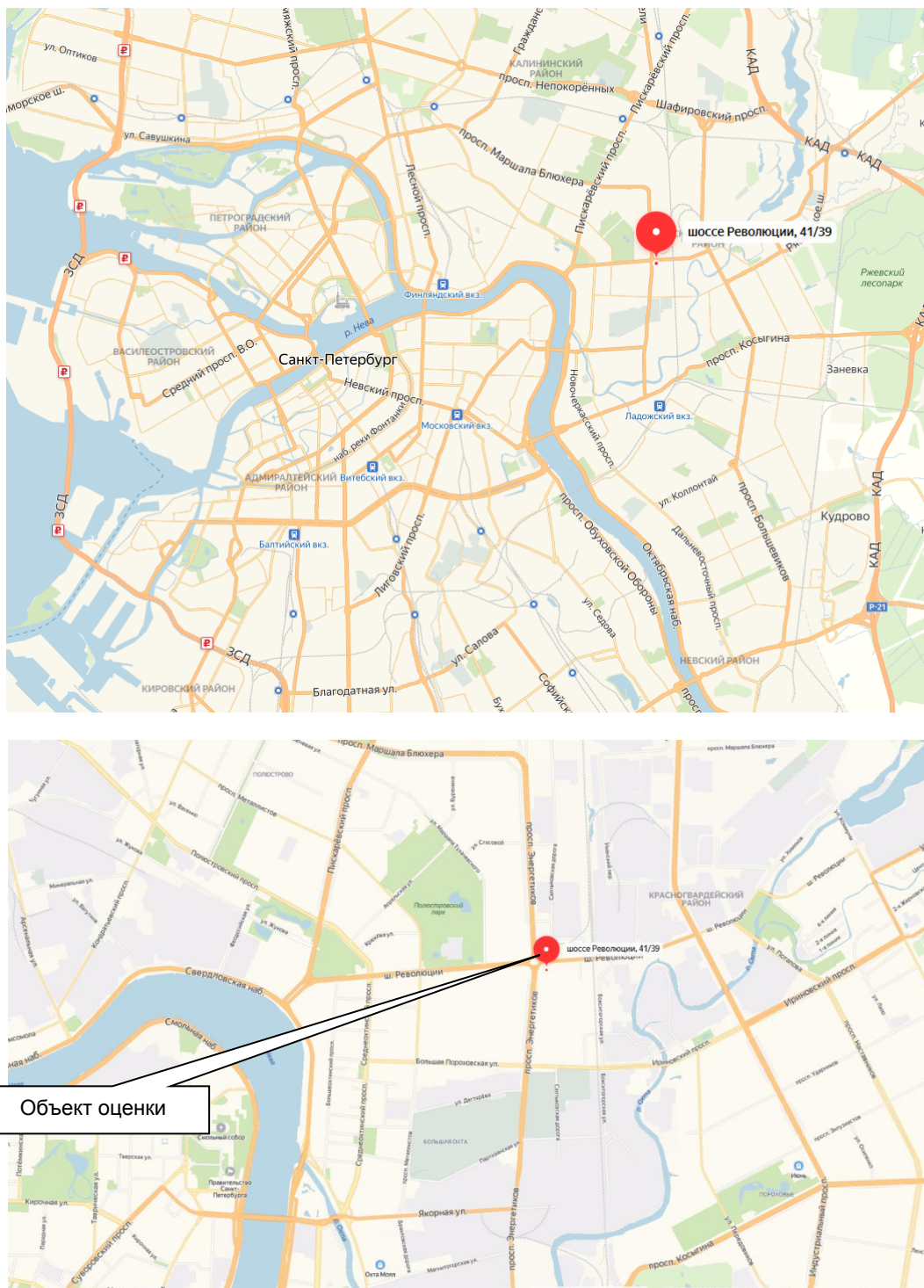
Источник: анализ Оценщика на основании открытых данных в Интернет-источниках, осмотр объекта недвижимости, данные документации предоставленной Заказчиком

2.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – нежилые помещения, общей площадью 5 482,3 кв. м., расположенные в Торговом центре по адресу: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А.

Наглядное расположение Объекта оценки приведено на рисунке ниже.

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте

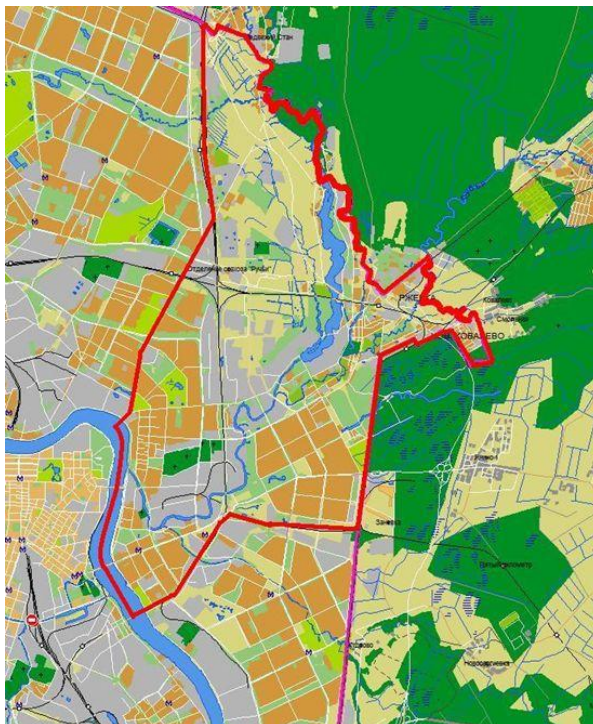


Источник: Портал Яндекс

Описание Красногвардейского района г. Санкт-Петербург¹

Красногвардейский район расположен на северо-востоке Санкт-Петербурга и охватывает территории на правом берегу Невы: восточную часть Полюстрово, Большую Охту, Малую Охту, Пороховые, Ржевку и Жерновку. Его площадь составляет 5 683 га. Численность населения района, согласно официальным данным на 01.01.2019, составляет 445,3 тыс. человек.

Схема 1. Местоположение и границы Красногвардейского района



Красногвардейский район граничит:

- на западе – с Калининским районом;
- на юге – с Невским районом;
- на севере и востоке – с Всеволожским районом Ленинградской области.

Территориальное деление

В 1973 году от Калининского района выделена восточная часть, которая образовала современный Красногвардейский район. В Красногвардейский район вошли муниципальные округа: Ржевка, Большая и Малая Охты, Пороховые, Полюстрово.

Транспортная инфраструктура

Красногвардейский район имеет развитую систему транспортных магистралей и обеспечивает выезд из города в северо-восточном направлении. Территория района покрыта сетью железнодорожных путей. Большой частью железная дорога служит для грузовых перевозок, но используется и для пассажирских перевозок (ж/д станции: Ржевка, Ручьи, Дача Долгорукова).

Основные транспортные магистрали района: проспекты Малоохтинский, Новочеркасский, Дальневосточный, Пискаревский, Полюстровский, Энергетиков, Заневский, Ириновский, Пороховская улица и Рябовское шоссе.

На территории района расположено 2 станции метро (Новочеркасская и Ладужская), 6 платформ пригородных электропоездов, а также Ладужский вокзал. По территории района проходит 9 троллейбусных маршрутов, 14 трамвайных маршрутов, 27 автобусных маршрутов, а также 75 коммерческих маршрутов.

Отдельные участки Красногвардейского района (Рыбацкая, Пороховые, Ржевка) характеризуются затрудненной транспортной доступностью.

Экология

¹ <https://ru.wikipedia.org>

Экологическая ситуация в Красногвардейском районе неудовлетворительная из-за наличия значительного потока грузового транспорта, большого количества железных дорог и расположения особо вредных производств.

Парков, которые способствовали бы улучшению экологической обстановки, в районе мало (Ржевский лесопарк, парк 50-летия Октября, Малоохотинский сквер и зеленая зона между железной дорогой на Приозерск и рекой Охтой). В водных объектах Красногвардейского района (река Охта, ручьи Оккервиль и Жерновка) купаться не рекомендуется по причине их загрязненности.

Наиболее неблагоприятная экологическая обстановка сложилась в районе Большой и Малой Охты (ПДК по основным источникам загрязнения превышены более чем в три раза), Заневского пр., пр. Шаумяна, Якорной ул., пр. Маршала Блюхера, части пр. Энергетиков.

Почвы в промышленных зонах сильно и опасно загрязнены (Якорная, Партизанская улицы, предприятия «Химволокно», «Пластполимер» и другие). Жилые кварталы района Охты загрязнены точечно – по мере продвижения на север в сторону Полюстрово и далее к совхозу «Ручьи» ситуация улучшается.

С вводом КАД и закрытием наиболее вредных производств, район Охты, стал более привлекателен для состоятельных покупателей жилья.

Жилая недвижимость

Жилищный фонд Красногвардейского района по данным ГУИОН на 01.01.2019 г. насчитывает 2 394 дома, включающих в себя 233,2 тыс. квартир общей площадью 10,3 млн. кв. м. Большая его часть относится к жилью эконом класса.

Изначально жилые кварталы формировались вокруг производств. Как следствие, большинство домов – это дешевое, «социальное» жилье. Эта тенденция сохранялась до конца 1980-х годов, когда активно застраивался район Ржевка. Исключение – строительство жилого комплекса вдоль Невы (универмаг «Юбилей»). При реализации этого проекта решающую роль сыграло расположение комплекса напротив Смольного собора (вдоль Свердловской набережной).

В целом спрос на жилье и объекты коммерческой недвижимости в районе достаточно невысокий.

В жилом фонде Красногвардейского района можно выделить следующие территории:

В микрорайоне Большая Охта большое количество находящихся в аварийном состоянии, требующих расселения домов 1950-60-х годов постройки. Исключением являются кварталы со сталинскими домами в районе Среднеохтинского проспекта, а также квартиры на Свердловской набережной, которые имеют хорошие видовые характеристики. Современная Большая Охта – это промзона, включающая островки жилых кварталов и обрамленная на северо-востоке вдоль железнодорожной ветки и реки Охта промышленным поясом.

В микрорайоне Малая Охта жилищный фонд представляет собой кварталы старого фонда с небольшими вкраплениями промышленных предприятий («сталинки» возле станции метро Новочеркасская, вдоль Заневского проспекта). В глубине кварталов расположены «хрущевки» 1950-60-х годов. Также в микрорайоне можно встретить послевоенные коттеджи высотой 2-4 этажа. В районе станции метро «Ладожская» много жилых домов 1970-90-х годов постройки.

Полюстрово – небольшой микрорайон, расположенный между Пискаревским проспектом и железной дорогой. Существующая застройка в основном осуществлялась по генеральному плану во второй половине XX века. Основным недостатком микрорайона – плохая транспортная доступность общественным транспортом.

Территория Ржевки-Пороховых застраивалась в основном «бюджетными» панельными домами в 1980-е годы в рамках программы расселения коммуналок и обеспечения жильем работников промышленных предприятий Невского и Красногвардейского районов. В небольшом количестве присутствуют кирпичные дома. Спрос на них низкий – квартиры имеют слишком высокую цену для данного района. Район Ржевки преимущественно застроен малоэтажными домами. Много ведомственного фонда, есть индивидуальная застройка. Около железнодорожной станции «Ржевка» жилой фонд представлен домами постройки 1930-50-х гг.

Коммерческая недвижимость

Из объектов качественной коммерческой недвижимости в районе расположены 12 бизнес-центров, 9 торговых центров, 7 гипермаркетов и 3 складских комплекса (объекты классов «А», «В» и

«В+»). Обеспеченность качественными площадями в расчете на 1 000 жителей на 2013 год составляет 460 кв. м. торговых площадей, 487 кв. м офисных и 49 кв. м складских. Уровень обеспеченности торговыми и складскими площадями ниже среднегородского. Обеспеченность офисными площадями относительно высока благодаря вводу БЦ «Санкт-Петербург Плаза».

Торговые площади в основном представлены ТРК «Охта-Молл» общей площадью 144 тыс. кв. м (арендуемая площадь – 75 тыс. кв. м), а также вводом 3-й и 4-й очередей ТРК «Заневский Каскад» компании «Адамант» у ст. метро «Ладужская». Компания «Русские самоцветы» также продолжает формировать зону общественно-деловой застройки на пл. Карла Фаберже (торговые и офисные центры), в дальнейшем планируется строительство бизнес-центров класса «А» и гостиницы на 300 номеров.

Промышленность

На территории района находится около 50 крупных промышленных предприятий. Среди них: объединение «Пластполимер», Завод слоистых пластиков, объединение «Буревестник», комбинат «Нева» – мебель, молочный завод «Пискаревский», «Невский трест».

На территории 372,13 га производственной зоны «Ржевка» сформировано более 60 новых земельных участков для осуществления и развития инвестиционной деятельности. Планируется размещение различных предприятий: производство строительных материалов; промышленно-логистическая деятельность; производство электротехнических изделий; мебельная и деревообрабатывающая промышленность; складская деятельность; размещение торгово-выставочных, административных и сервисных центров.

Социальная инфраструктура

В районе находится 82 детских сада, 50 общеобразовательных учреждений (из них 2 лицея и 5 гимназий, 1 с углубленным изучением немецкого языка), 15 поликлиник (1 ведомственная, 5 детских, 6 взрослых и 3 стоматологические) и 2 центра неотложной медицинской помощи.

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Внешний вид здания



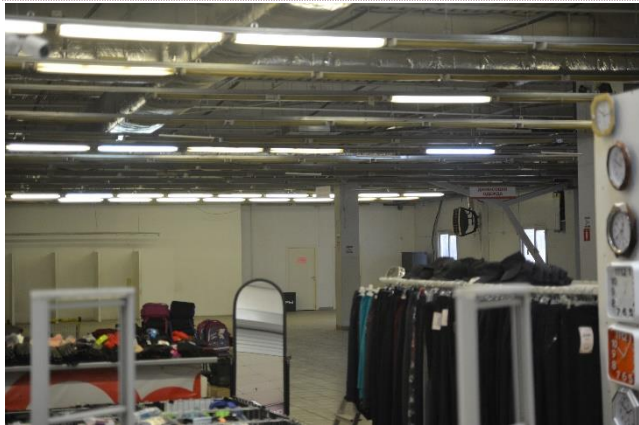
Внешний вид здания



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



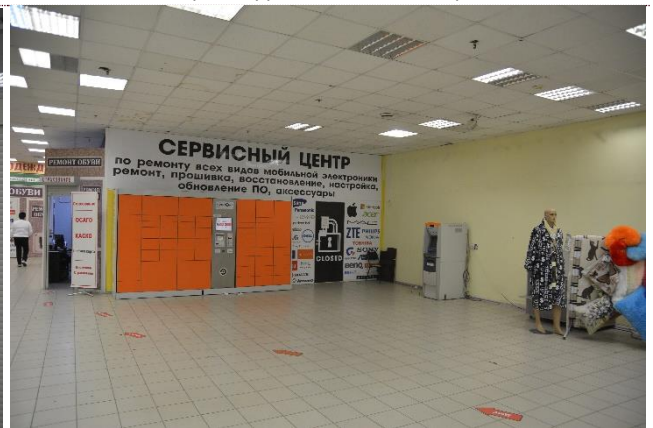
Общий вид нежилых помещений



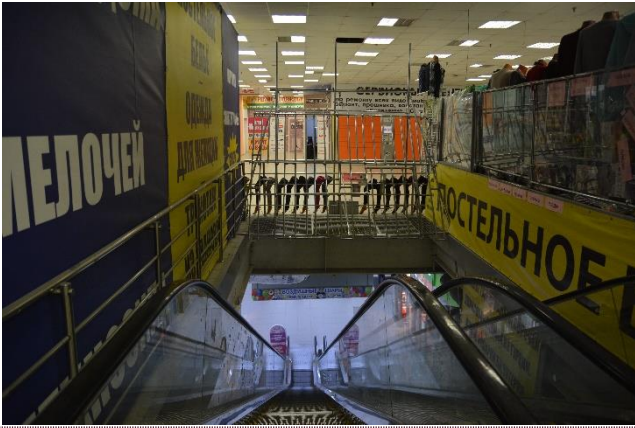
Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид нежилых помещений



Общий вид выхода во двор



Общий вид выхода во двор

Источник: Фотоматериалы Заказчика

2.6. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки не выявлены.

2.7. ОБЩИЙ ВЫВОД ПО ОСМОТРУ И ОПИСАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – нежилые помещения, общей площадью 5 482,3 кв. м., расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А.

Оцениваемые помещения расположены на пересечении проспекта Энергетиков и шоссе Революции, на красной линии улицы в 15-ти минутной транспортной доступности от метро.

Оцениваемые помещения расположены на 1 и 2 этажах, а также на антресоли и мезонине-надстройке торгового центра. Отделка помещений стандартная, для торговых помещений и находится в среднем состоянии. Помещения состоят из основных (торговых) и вспомогательных помещений (офисные, складские, места общего пользования).

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано².

В практике оценки рыночной стоимости применяется следующая трактовка перечисленных выше критериев:

1. Физически возможно – данный критерий означает, что размер и форма, физическая доступность, тип и назначение объекта недвижимости должны позволять реализовать выбранный вариант использования.
2. Юридически разрешено – предполагаемое использование должно соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.
3. Финансово оправданное использование означает, что физически возможное, юридически разрешенное использование должно обеспечить чистый доход собственнику объекта.
4. Достижение максимальной продуктивности – выбранный вариант использования должен обеспечивать, кроме получения чистого дохода как такового, достижение максимальной стоимости самого объекта, а также максимизацию чистого дохода собственника.

При реализации анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости на практике в первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемые, а затем сравнивается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования.

Юридически разрешенные варианты использования. В соответствии с ФСО №7 п. 17 анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Данный пункт регламентирует анализ наиболее эффективного использования на предмет как законодательной разрешенности, так и физической возможности применительно к нежилым помещениям, которым является Объект оценки.

Физически возможные варианты использования. В процессе анализа, соответствующего объекту оценки сегмента рынка недвижимости Оценщик выявил, что наиболее часто аналогичные по объемно-планировочным и конструктивным характеристикам Объекту оценки объекты недвижимости используются в качестве помещений офисного и торгового назначения, а также складского.

Финансово оправданные варианты использования. Оценщиком в соответствующем разделе настоящего Отчета был проведен анализ сегмента рынка недвижимости, соответствующего объекту оценки. На основании данного анализа Оценщиком определено, что вариант использования объекта оценки в качестве помещения офисного, торгового и складского назначения является финансово оправданными, т.к. существует устойчивый спрос и предложение в соответствующем сегменте рынка.

Максимально продуктивные варианты использования. Максимизация стоимости, объекта недвижимости, являющегося Объектом оценки, а также максимизация чистого дохода, приносимого данным объектом недвижимости, происходит благодаря наиболее разумному использованию оцениваемого объекта недвижимости. Максимально продуктивное и эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник оцениваемого объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получать максимальный доход от объекта недвижимости.

² В соответствии с ФСО №7 п. 13.

С точки зрения физической возможности, существуют следующие варианты функционального использования данных помещений:

- административные (офисные) помещения;
- торговые;
- производственно-складские.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных вариантов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Таблица 4. Анализ наиболее эффективного использования

Факторы	Административные (офисные) помещения	Торговое	Производственно-складское
Потенциал местоположения	-	+	-
Рыночный спрос	+	+	-
Правовая обоснованность	+	+	-
Физическая возможность	-	+	+
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная эффективность	-	+	-
Итого	2	6	1

Источник: анализ Оценщика

Вывод: при проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта оценки по перечисленным критериям, учитывая конструктивные решения, физическое состояние, и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, а также учитывая проведенный анализ возможных функций использования оцениваемых помещений, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является его использование как помещений торгового назначения с вспомогательными площадями.

4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В данном разделе проведен анализ рынка фактического использования объекта оценки.

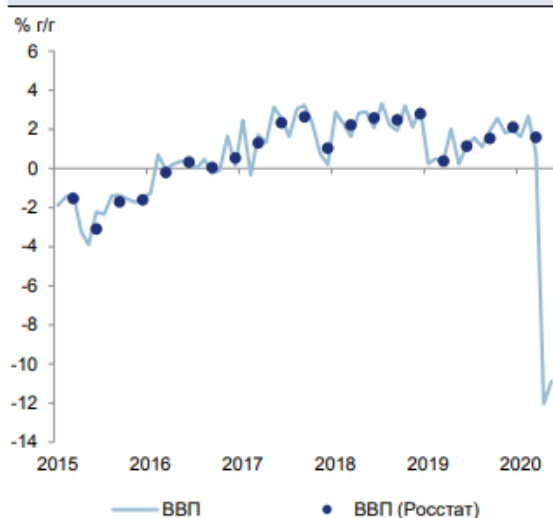
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

КАРТИНА ЭКОНОМИКИ РФ. МАЙ 2020 Г. ³

https://www.economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf

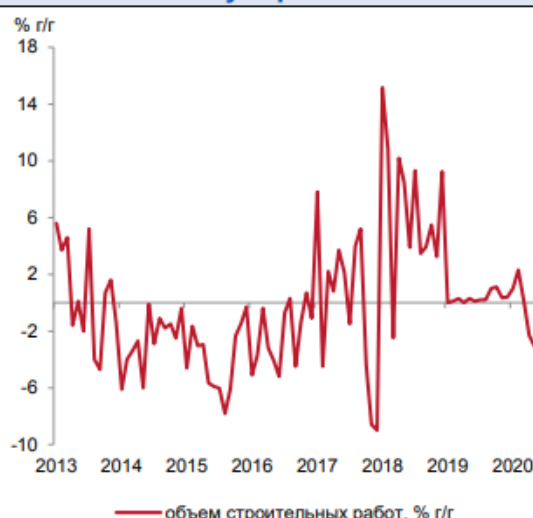
По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило -10,9 % (апрель: -12,0 % г/г, 1 кв. 2020: 1,6 %, 2019 г.: 1,3 %) В целом за январь–май снижение ВВП оценивается на уровне -3,7 %. В несырьевых отраслях обрабатывающей промышленности и в сфере розничной торговли спад сократился по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в целом экономическая активность сохранялась ниже уровней прошлого года, что связано, в первую очередь, с постепенным характером снятия ограничений по стране после окончания режима нерабочих дней. В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился. Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, по состоянию на 17 июня 2020 года достиг 93,8 % (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях по итогам июня ожидается дальнейшее восстановление экономической активности в несырьевом секторе (прежде всего – на потребительском рынке). Вместе с тем в сырьевом комплексе динамика будет оставаться невысокой с учетом сохранения ограничений на добычу нефти, а также сдерживающего влияния со стороны внешнего спроса.

Рис. 1. Снижение ВВП продолжилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительном секторе темпы снижения более умеренные



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

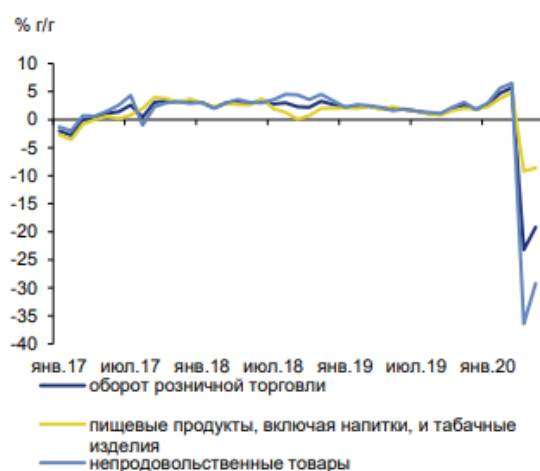
Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле. Падение выпуска обрабатывающей промышленности в мае замедлилось до -7,2 % (после -10,0 % в апреле). Улучшилась ситуация в отраслях, ориентированных на

³ Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/0ad8a09597fe23ca31a22b398767e38b/200507_cpi_pic.pdf; https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528_.pdf;

инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования и другой продукции, не относящейся к товарам первой необходимости (автомобилестроение, легкая промышленность, производство строительных материалов и др.). При этом выпуск товаров первой необходимости (пищевая промышленность, фармацевтика) продолжал уверенно расти (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года»).

Падение розничных продаж замедлилось до -19,2 % в мае после -23,2 % месяцем ранее, главным образом за счет непродовольственного сегмента. Так, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в мае сократилось снижение продаж новых легковых автомобилей до -51,8 % (-72,4 % в апреле). В то же время в условиях сохранения ограничений показатели таких сегментов потребительского рынка, как общественное питание и платные услуги населению, оставались ниже уровней прошлого года (-52,1 % и -39,5 % соответственно). Спад в строительном комплексе оставался более умеренным, чем в других базовых отраслях экономики (до -3,1 % в мае после -2,3 % в апреле).

Рис. 3. В мае уменьшилось падение розничного товарооборота



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост уровня безработицы замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Восстановление экономической активности в мае сдерживалось ухудшением показателей добывающего комплекса после начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая. Добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 %. Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 %) и угля (-11,2 %). В свою очередь снижение объемов добычи топливно-энергетических полезных ископаемых сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-9,8 %), железнодорожных перевозках (по углю: -13,9 % в мае, по нефтяным грузам: -8,3 %), грузообороте трубопроводного транспорта (-13,4 %).

Уровень безработицы в мае продемонстрировал умеренный рост – до 6,1 % от рабочей силы после 5,8 % в апреле (с исключением сезонности – 6,0 % и 5,7% соответственно). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 248,1 тыс. человек, в годовом выражении снижение ускорилось до -2,1 % (апрель -1,6 %, март -0,1 %), общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 215,3 тыс. человек (5,0 % в месячном выражении), в годовом выражении рост составил 32,6 %.

Таблица 5. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
ВВП	-10,9*	-12,0*	1,6	0,8*	2,7*	1,6*	1,3
Сельское хозяйство	3,2	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
Строительство	-3,1	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
Розничная торговля	-19,2	-23,2	4,4	5,7	4,7	2,7	1,9
Грузооборот транспорта	-9,5	-5,8	-3,8	-6,7	-0,4	-3,8	0,6
Промышленное производство	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство проч. неметаллической минеральной продукции	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

*Оценка Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Ключевые данные⁴

Пандемия коронавирусной инфекции COVID-19 привела к серьезным мировым последствиям: закрытию границ между странами, отмене Летних Олимпийских игр и Чемпионата Европы по футболу, Каннского кинофестиваля и др.; глобальному экономическому кризису: обвалу фондовых рынков, снижению спроса на энергоносители, к убыткам и банкротству компаний из большинства отраслей экономики.

В результате выхода России из сделки с ОПЕК+, которая привела к падению цен на нефть с 59 до 22 долл. США за бочку сорта Brent и снижению курса рубля к мировым валютам на 15-20%, экономическая ситуация в России на фоне мирового кризиса, вызванного вирусной пандемией, усугубилась.

Ограничительные меры, призванные противодействовать распространению коронавируса в России, привели к снижению инвестиционной и деловой активности, сокращению частного потребления, закрытию торговых центров, гипермаркетов и большей части операторов розничной торговли. В первую очередь пострадали компании из туристических и гостиничных секторов, авиационные и железнодорожные компании, розничный сектор сферы услуг и питания.

Государственные и муниципальные органы власти в оперативном порядке принимают законодательные инициативы, чтобы "спасти" наиболее пострадавшие отрасли и компании.

Национальная экономика. Россия

Ожидается, что динамика российского ВВП резко изменится в марте из-за падения цен на нефть после развала сделки ОПЕК+ по сокращению добычи, а также ужесточения карантинных мер для противодействия коронавирусной инфекции.

По прогнозам совладельца ЛУКОЙЛа Леонида Федун Россия будет терять от 100 млн до 150 млн долл. США в день из-за распада сделки ОПЕК+.

По словам министра финансов Антона Силуанова, распространение COVID-19 привело к сжатию целых секторов экономики – авиаперевозок, туризма, сектора малого и среднего бизнеса и других отраслей.

⁴ https://tass.ru/ekonomika/8116771?keepThis=true&TB_iframe=true&height=500&width=1100&caption=%D0%A2%D0%90%D0%A1%D0%A1, <https://www.kommersant.ru/doc/4308003> и др.

По оценке Минпромторга, падение оборотов торговли в России достигает 80%. Спад потребления, согласно оптимистичному сценарию, продлится не менее полугода. Ведомство отмечает, что компании уже начали сокращать работников, текущий уровень сокращений достигает 20%.

Государственная поддержка. Принятые меры

Распоряжение главы правительства Михаила Мишустина о мерах, которые власти принимают для борьбы с последствиями распространения коронавируса:

- для транспорта, обеспечивающего поставки в торговые сети, будут отменены ограничения в городах;
- для туристической и авиационной отраслей будет действовать отсрочка по взысканию налогов, затем эта мера может быть расширена на "другие пострадавшие отрасли и предприятия";
- торговые предприятия получают доступ к льготным кредитам для создания запаса товаров первой необходимости;
- для малых и средних предприятий на три месяца вводится отсрочка по уплате страховых взносов;
- Правительство сформирует антикризисный фонд в размере 300 млрд руб.;
- ЦБ также сообщил о принятых для борьбы с кризисом мерах; Банк России временно ослабил регуляторные меры для кредитных организаций, выдающих кредиты туристическим и транспортным компаниям, а также производителям лекарств и медицинской техники.

КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА ЯНВАРЬ-АПРЕЛЬ 2020 ГОДА⁵

Основные показатели

Наименование показателя	Январь-май 2020 года	в % к январю-маю 2019 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	4 917,1	92,0
Индекс промышленного производства, %	-	96,1
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	786,0	84,1
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	567,1	93,2
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	3 001,9	93,8
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	28,1	73,8
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	195,4	82,8
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	158,1	103,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	479,1	98,2
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	299,5	98,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	54,4	110,3
Индекс потребительских цен, % (май 2020 года к декабрю 2019 года)	-	102,5
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (I квартал 2020 года)	42 361	-
Реальные денежные доходы населения, % (I квартал 2020 года)	-	100,7
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-апрель 2020 года)	65 604	104,1*
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-апрель 2020 года)	-	101,4*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	254,6	95,2
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-март 2020 года)	99,9	98,5*
Внешнеторговый оборот, млрд долл. США (январь-апрель 2020) в том числе:	14,0	86,6*
экспорт млрд долл. США	7,2	79,2*
импорт млрд долл. США	6,8	96,1*

* январь-апрель 2020 года к январю-апрелю 2019 года.

5 https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2019/09/03/36/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C_2019.pdf

Оборот организаций

Оборот организаций в январе-апреле 2020 года составил в Санкт-Петербурге 4,3 трлн. рублей, что составило 98,5% к уровню соответствующего периода прошлого года. В Ленинградской области – 836 млрд. руб., на 6,3% меньше прошлогоднего значения за такой же период. Наибольшую долю в обороте по Санкт-Петербургу занимают оптовая и розничная торговля, обрабатывающие производства, транспортировка и хранение. В области – обрабатывающие производства; оптовая и розничная торговля; обеспечение электроэнергией, газом, паром, кондиционирование воздуха.

Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индекс промышленного производства в январе-апреле 2020 года по сравнению с январем-апрелем 2019 года составил 97,1%. При этом в Обрабатывающих производствах зафиксировано снижение на 3,4%, в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений наблюдалось снижение на 3,2%, в Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха – снижение на 1,8%. В добыче полезных ископаемых отмечен рост на 21,0% к уровню соответствующего периода прошлого года. Среди обрабатывающих производств, на долю которых приходилось 74,1% промышленности города, больше всего пострадало производство автотранспортных средств, прицепов, полуприцепов (снижение на 19%), машин и оборудования (на 14%), прочих транспортных средств и оборудования (на 6,5%), готовых металлических изделий (на 6%), напитков (на 5%), компьютеров, электронных и оптических изделий (на 4%). Положительную динамику производства за период сохранилась удалось сохранить лишь в девяти классах обрабатывающих производств из 23, участвующих в расчете ИПП.

В Ленинградской области индекс промышленного производства в январе-марте 2020 года по сравнению периодом прошлого года составил 97,7%. В данном случае в Добыче полезных ископаемых, в Водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений, в Обрабатывающих производствах, удалось сохранить положительную динамику индекса за период (на 13,7%, 9,6% и 0,3% соответственно). В Обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании, воздуха наблюдалось снижение на 11,5%. В области удалось сохранить положительную динамику в обрабатывающих производствах, на которые приходилось 73,1% промышленности. Наилучшей оставалась ситуация в производстве бумаги и бумажных изделий (рост на 15%), пищевых продуктов (на 12), табачных изделий (на 10), неметаллической минеральной продукции (на 8%).

Строительство и инвестиции

Объем работ по виду деятельности “строительство” в январе-апреле 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года увеличился в Санкт-Петербурге на 3,5% и составил 123,2 млрд. рублей; в Ленинградской области уменьшился на 8,1%, и составил 56,2 млрд. рублей. На конец апреля 2020 года общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда организациями (без субъектов малого предпринимательства) в последующие периоды составил 19,7 млрд. рублей в Санкт-Петербурге и 47,6 млрд. рублей в Ленинградской области. Организаниями различных видов деятельности в январе-апреле 2020 года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ в Санкт-Петербурге на 103,6 млн. рублей, в Ленинградской области на 54,6 млн. рублей. Ввод в действие жилых домов в январе-апреле текущего года в Санкт-Петербурге по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличился на 26,7% и составил 392,9 тыс. кв. м жилой площади; в Ленинградской области - уменьшился на 37,9 % и составил 579,8 тыс. кв. м. Ввод в действие жилых домов, построенным населением за счет собственных и привлеченных средств, в Санкт-Петербурге уменьшился на 74,8% и составил 33,4 тыс. м²; в Ленинградской области – увеличился на 14,6% и составил 277,8 тыс. м². В январе-апреле 2020 года не вводились в действие жилые дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства. Лидерами по вводу жилых домов в Санкт-Петербурге являются Московский район – 83,4 тыс. кв. м и Калининский район – 79,9 тыс. кв. м, в Ленинградской области – Всеволожский район – 282,6 тыс. кв. м. и Гатчинский район – 121,0 тыс. кв. м., из которых 100% приходится на индивидуальное жилищное строительство. В январе-апреле 2020 за счет нового строительства и реконструкции в Санкт-Петербурге введены в действие 47 (14 в апреле) объектов, в том числе Крупный объект теплоснабжения (котельная мощностью 120,4 Гигакал/ч) В Ленинградской области введены в действие 52 (16 в апреле) объекта, в том числе Птицефабрика мясного направления мощностью 2 тонны в смену. Объем инвестиций в основной капитал за январь-март 2020 года по сравнению с январем-мартом 2019 года по Санкт-

Петербургу снизился на 1,5% и составил 99,9 млрд. рублей (ИФО-98,5%). По Ленинградской области - уменьшился на 47,4% и составил 42,2 млрд. рублей. В городе 54,8% инвестиций приходится на закупку машин и оборудования (включая хозяйственный инвентарь и другие объекты), в области 45,6% – на строительство зданий и сооружений, включая расходы на улучшение земель и 42,2% на закупку машин и оборудования (включая хозяйственный инвентарь и другие объекты). Основным источником финансирования по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в январе-марте 2020 года являются собственные средства организаций, 62,7% и 54,7% соответственно от общего объема инвестиций. Основная доля инвестиций по городу направлена на: транспортировку и хранение (20,2%), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (13,7%), обрабатывающие производства (10,4%); по области – обрабатывающие производства (23,3%), обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха (21,6%), транспортировка и хранение (16,7%).

Транспортировка и хранение, деятельность в сфере телекоммуникаций

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства) в январе-апреле 2020 года составил 247 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-апрелем 2019 года на 2,1%. В Ленинградской области объем таких услуг составил 65,1 млрд. рублей и увеличился на 2,1%. Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-апреле текущего года составил 43,8 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-апрелем 2019 года на 11,1%. В Ленинградской области объем телекоммуникационных услуг составил 0,7 млрд. рублей и уменьшился на 5,2%. Перевозки грузов и пассажиров в Санкт-Петербурге объем коммерческих перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 5,6 млн. тонн, в Ленинградской области – 2,5 млн. тонн. Автобусами Санкт-Петербурга за 4 месяца текущего года по маршрутам регулярных перевозок было перевезено 145 млн. человек, что на 25% меньше, чем за соответствующий период 2019 года. В Ленинградской области автобусами перевезено 16 млн человек (на 32% меньше).

Сельское хозяйство

Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий Ленинградской области в январе-апреле 2020 года составил 20,9 млрд. рублей, по сравнению с уровнем января-апреля 2019 года снизился на 2,3%. К 1 мая 2020 сельхозорганизациями посеяны яровые культуры на площади 10,7 тыс. га, на 16,2% меньше, чем год назад. 4 В январе-апреле 2020 года в хозяйствах всех категорий произведено 123,1 тыс. тонн мяса (в живом весе), что на 3,1% меньше, чем в январе-апреле предыдущего года, 217,6 тыс. тонн молока (на 2,% больше), 1021,9 млн. штук яиц (на 1,9% меньше). Хозяйствами населения и фермерами произведено 2,2% мяса, 5,3% молока, 1,6% яиц. В сельскохозяйственных организациях в январе-апреле 2020 года сохранялся рост продуктивности коров молочного стада: на одну корову надоено в среднем по 3046 кг молока (104,3% к январю-апрелю предыдущего года). Средняя яйценоскость одной курицы-несушки увеличилась на 1,9%, составив 106 яиц. Сельскохозяйственными производителями области, включая хозяйства населения и фермеров, реализовано: 121,9 тыс. тонн мяса (в живом весе), что на 3% меньше уровня января-апреля 2019 года, 208,8 тыс. тонн молока (на 2,1% больше), 994,5 млн. штук яиц (на 1,9% меньше). Сельхозорганизации увеличили реализацию картофеля на 22,7% и овощей на 25,6% к уровню прошлого года, которое составило 13,6 и 23,4 тыс. тонн соответственно. Цены В январе-апреле 2020 года индекс потребительских цен (ИПЦ) в Санкт-Петербурге составил 102,4% (в январе-апреле 2019 года – 102,2%). Темпы роста цен в текущем году на продовольственные товары составили 104,7 (в январе-апреле 2019 года – 103,9%), непродовольственные товары, соответственно, – 101,3 (101,2), на платные услуги населению – 101,3% (101,4%).

В Ленинградской области индекс потребительских цен в январе-апреле 2020 года составил 101,8% (в январе-апреле 2019 года – 101,7%). Прирост цен на продовольственные товары составил 3,7% (в январе-апреле 2019 года – 2,3%), на непродовольственные товары – 0,9 (0,9), платные услуги населению стали дороже на 0,5% (2,0%). В апреле т.г. ИПЦ в городе составил 100,7%, в области – 100,8%. Из продовольственных товаров наибольшее повышение цен отмечалось на плодоовощную продукцию (в городе – на 6,7%, в области – на 9,9%; в том числе: значительный рост цен отмечался на лимоны (в 3,1 раза и в 2,7 раза), лук репчатый (в 1,7 раза и в 1,6 раза), чеснок (на 31,1% и 26,6%), картофель (23,0 и 21,5), капусту (21,4 и 25,8), морковь (16,9 и 20,5), при этом снизились цены на огурцы (32,1 и 17,0), помидоры (13,7 и 1,6)), также подорожал сахарный песок (9,6% и 12,6%), яйца куриные (7,4 и 6,6), крупа гречневая (6,9 и

6,6), вермишель (4,4 и 2,0), мука (4,3 и 4,5), куры охлажденные (3,6 и 3,8), консервы мясные (2,4 и 1,3), незначительно подешевел творог нежирный (0,3% и 0,2%). Из непродовольственных товаров сухие корма для животных стали дороже в городе – на 4,3%, в области – на 2,9%, строительные материалы (2,8 и 0,6), персональные компьютеры и средства связи (1,9 и 0,5), бумажно-беловые и канцелярские принадлежности (1,5 и 0,6), моющие и чистящие средства (0,9 и 2,8), медикаменты (0,7% и 3,2%). Снижение цен отмечалось на одежду (в городе – 0,3%, в области – 0,6%, трикотажные изделия (0,3% и 0,7% – соответственно). Индексы цен на автомобильный бензин составили в городе – 100,0% , в области – 99,7% (в апреле прошлого года – 100,1% и 99,98%).

В апреле текущего года стоимость авиаперелетов стала выше на 3,9%. Подешевели в апреле: проезд в поездах дальнего следования на 2,0%, абонентская плата за пакет услуг сотовой связи в Санкт-Петербурге – на 0,8%, в Ленинградской области – на 2,7%.

Потребительский рынок

В январе-апреле 2020 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот оптовой торговли уменьшился в городе на 3,3 %, в области на 7,3%. Оборот розничной торговли снизился в городе на 1,2%, в области увеличился на 2,9%. Оборот общественного питания в городе снизился на 15,3%, в области 21,5%.

Рынок труда

В марте 2020 года по сравнению с мартом 2019 года средняя численность работников в организациях (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась в Санкт-Петербурге на 3,4%, в Ленинградской области – на 5,1%. Численность официально зарегистрированных безработных с апреля 2019 года по апрель 2020 года увеличилась в городе в 2,3 раза, в области – в 3,0 раза. Уровень зарегистрированной безработицы на конец апреля 2020 года составил в Санкт-Петербурге 1,1%, в Ленинградской области 1,2% к численности рабочей силы (на конец апреля 2019 года, соответственно, 0,5% и 0,4%).

Доходы и заработная плата населения

Реальные денежные доходы в 1 квартале 2020 года в сравнении с тем же периодом 2019 года составили: в Санкт-Петербурге – 100,7%, в Ленинградской области – 100,8%. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за март 2020 года, составила в городе 72054 рубля, в области – 47573 рубля. Реальная заработная плата по сравнению с мартом 2019 года увеличилась в городе на 4,2%, в области – на 0,4%. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 мая 2020 года составила в Санкт-Петербурге 93,7 млн. рублей, в Ленинградской области – 19,4 млн. рублей. По сравнению с 1 апреля 2020 года объем задолженности составил в городе 107,1%, в области – 72,8% и по сравнению с 1 мая 2019 года, соответственно, 124,3% и 39,1%.

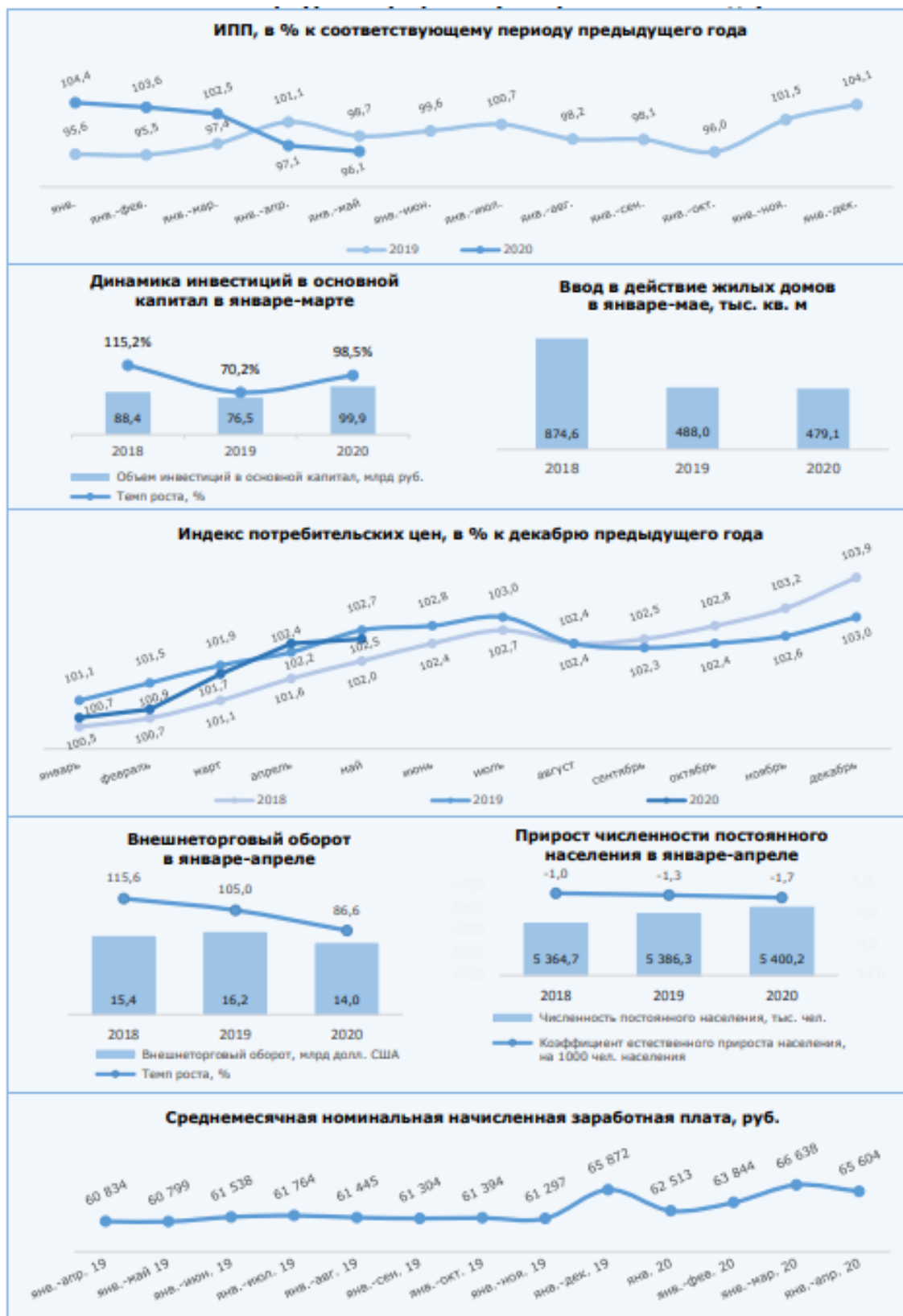
Здравоохранение

В январе-марте 2020 года по сравнению с январем-мартом 2019 года как в городе, так и в области отмечалось сокращение заболеваемости населения некоторыми инфекционными заболеваниями, в их числе: острые кишечные инфекции, гонококковая инфекция, болезнь, вызванная вирусом иммунодефицита человека и бессимптомным инфекционным статусом, 6 вызванным вирусом иммунодефицита человека (ВИЧ), кроме того в городе – корь, острые инфекции верхних дыхательных путей, сифилис. Больше было выявлено больных острыми гепатитами (кроме гепатита С по области), пневмонией (внебольничной), педикулезом, кроме того в городе – сальмонеллезными инфекциями, коклюшем, эпидемическим паротитом, гриппом, туберкулезом.

Демография

За январь-март текущего года численность населения в Санкт-Петербурге увеличилась на 6,1 тыс. человек, в Ленинградской области увеличилась на 1,7 тыс. человек и по предварительной оценке на 1 апреля 2020 года в городе она составила 5 404,2 тыс., в области – 1 877,6 тыс. человек. Число родившихся на 1000 человек населения, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, в Санкт-Петербурге уменьшилось на 4,8%, в Ленинградской области – на 6,9%, смертность в городе уменьшилась на 2,5%, в области осталась на уровне прошлого года. За январь-март 2020 года смертность превысила рождаемость в городе на 16,5% (в январе-марте 2019г. – на 13,4%), в области превышение числа умерших над числом родившихся составило 1,9 раза (в январе-марте 2019г. – 1,8 раза). По сравнению с соответствующим периодом прошлого года число зарегистрированных браков в городе увеличилось на

3,3%, в области осталась на уровне прошлого года, количество разводов в городе увеличилось на 2,1%, в области уменьшилось на 5,0%. При анализе распределения умерших по причинам смерти за январь-март 2020 года отмечается увеличение смертности в городе от убийств на 3,4%, в области от болезней органов пищеварения – на 16,7%, от самоубийств – на 5,9%. По миграции со странами СНГ наибольшее число прибывших в Санкт-Петербург и Ленинградскую область отмечено с территории Украины. Максимальный миграционный прирост населения в Санкт-Петербурге и Ленинградской области наблюдается с Украиной. За январь-март текущего года в обмене населением со странами СНГ в городе миграционная убыль составила 89 человек, а в области наблюдался миграционный прирост – 480 человек.



4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов.
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Таблица 6. Классификация объектов коммерческой недвижимости в соответствии с классами

Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»	Класс «D»				
Местоположение, транспортная доступность							
центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города; на главных магистралях и площадях с удобным подъездом, на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	районы средней удаленности; некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом	4	удаленные районы; окраина; неудобный подъезд	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
Состояние							
новое строительство; высококачественная отделка в отличном состоянии	5	срок эксплуатации 5-7 лет, высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
Конструктивно-планировочные решения							
высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	высота помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
Парковка							
подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
Инфраструктура и наличие концепции здания							
развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
Интервал класса							
20-25	16-19	12-15	8-12				

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;

- религиозные объекты.

Принимая во внимание выводы, сделанные в рамках Анализа наиболее эффективного использования, а также учитывая тот факт, что оцениваемые нежилые помещения расположены в Торговом центре, Оценщик позиционирует Объекты оценки как встроенные торговые помещения.

Вывод: оцениваемые нежилые помещения относятся к сегменту коммерческой недвижимости, в частности к помещениям торгового назначения класса С.

4.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА С ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2020 ГОДА⁶

Рынок купли-продажи

Цены предложения по районам города

На рынке купли-продажи торговой недвижимости Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2020 г. средневзвешенная удельная цена на неклассифицированные помещения и ОСЗ составила 136,6 тыс. руб./кв. м (здесь и далее без НДС), что на 3% выше значения аналогичного показателя предыдущего квартала. Максимальная средневзвешенная цена зафиксирована в Центральном районе города (223 тыс. руб./кв. м), где по цене 2574 тыс. руб./кв.м было представлено помещение площадью 339 кв.м, расположенное на Большой Конюшенной улице.

Высокие ценовые показатели (более 800 тыс. руб./кв. м) отмечены также в Адмиралтейском, Московском и Петроградском районах города на торговые помещения в новых жилых комплексах, а также на помещения в непосредственной близости от станций метро, в том числе с арендаторами. Минимальные цены в разных районах города были зафиксированы на помещения в удаленных от станций метро локациях, расположенные в цокольных и подвальных этажах, а также помещения, требующие дополнительных вложений в ремонт.

В разных локациях города на продажу выставлены крупные объекты:

- в Приморском районе – по цене 93 тыс. руб./кв. м экспонировалось 3-этажное ОСЗ общей площадью 7,4 тыс. кв. м, расположенное на пересечении Приморского проспекта и ул. Савушкина в зоне смешанной, общественно-деловой и жилой, застройки;
- торговое помещение площадью 4,8 тыс. кв. м по цене 47,5 тыс. руб./кв. м, расположенное в Красногвардейском районе.

Средневзвешенная удельная цена предложения на помещения для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства) составила 141,2 тыс. руб./кв. м; на помещения под общепит (кафе, рестораны) – 138,9 тыс. руб./кв.м.

Таблица 7. Цены предложения объектов торгового назначения (помещения и ОСЗ*) по районам Санкт-Петербурга, 1 кв. 2020 г., руб./кв. м (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	22 502	2 574 417	223 350	-2%	166 178
Адмиралтейский	23 923	844 156	158 073	-9%	141 509
Петроградский	21 234	836 364	149 029	4%	157 827
Фрунзенский	22 742	682 927	132 059	10%	152 735
Василеостровский	20 506	527 859	131 570	9%	137 587
Красносельский	23 584	670 455	129 944	9%	153 893
Московский	23 082	888 889	128 240	2%	149 143
Кировский	19 844	501 545	125 065	7%	123 897

⁶ https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/St-Petersburg/Retail_Market_Report_StPetersburg_Q3_2019_RUS

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Калининский	24 793	580 808	122 993	10%	122 727
Приморский	26 738	681 818	114 860	4%	140 167
Выборгский	26 364	783 217	114 483	-3%	133 364
Невский	37 879	666 667	112 143	10%	129 178
Красногвардейский	32 662	484 848	111 295	10%	118 182
Пушкинский	18 687	241 259	95 870	7%	100 693
Курортный	26 631	219 852	94 725	-7%	78 863
Кронштадтский	20 330	203 095	92 265	11%1	94 091
Петродворцовый	24 242	441 026	80 434	0%	82 171
Колпинский	22 225	165 929	76 597	10%	90 909

Источник: brn.media

Диаграмма 1. Средневзвешенные цены предложения объектов торгового назначения (помещения и ОСЗ*) по районам Санкт-Петербурга. 1 кв. 2020 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)



*Без учета классифицированных объектов.

Источник: brn.media

Цены предложений по форматам торговых центров

Цены предложения на единичные предложения помещений в торговых центрах регионального формата, представленные на открытом рынке, в 1-м квартале 2020 г. находились в диапазоне от 70,2 тыс. руб./кв. м до 244,8 тыс. руб./кв.м.

Помещения в торговых центрах окружного формата экспонировались по ценам от 100 до 792 тыс. руб./кв. м; по минимальной цене предлагалось помещение площадью 73,9 кв. м в ТЦ «Монпансье».

В торговых центрах районного формата в рассматриваемый период средневзвешенная удельная цена предложения составила 116,1 тыс. руб./кв.м.

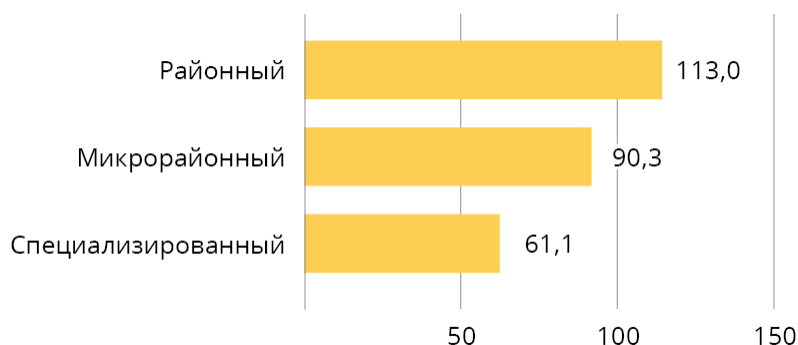
В микрорайонных торговых центрах по ценам от 33 до 86 тыс. руб./кв. м были представлены помещения площадью от 1,3 до 6,8 тыс. кв.м.

На продажу был выставлен ТЦ «Интерิโอ» площадью 24 тыс. кв.м за 37 500 руб./кв.м.

Таблица 8. Цены предложения объектов торгового назначения по форматам. Санкт-Петербург, 1 кв. 2020 г., руб./кв. м (без НДС)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Районный	41 105	232 558	112 980	-3%	133 117
Микрорайонный	32 966	171 111	90 309	-1	82 755
Специализированный	27 273	233 766	61 103	-2	81 818

Диаграмма 2. Средневзвешенные цены предложения объектов торгового назначения по форматам. Санкт-Петербург, 1 кв. 2020 г., тыс. руб./кв. м (без НДС)



Источник: brn.media

Таблица 9. Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 1 кв. 2020 г., руб./кв. м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	24 242	888 889	195 083	-3%	172 499
> 50 ≤ 100	19 844	836 364	158 651	-3%	142 857
> 100 ≤ 200	21 234	844 156	145 850	-6%	131 579
> 200 ≤ 300	20 506	2 566 964	160 677	2%	136 055
> 300 ≤ 500	22 225	2 574 417	149 173	-	127 295
> 500 ≤ 1000	18 687	720 054	144 626	-4%	128 127
> 1000 ≤ 3000	22 742	699 145	112 700	-4%	98 518
> 3000 ≤ 5000	32 209	359 278	96 526	15%	84 402
> 5000 ≤ 10 000	23 082	181 818	96 580	6%	82 000

Источник: brn.media

Рынок аренды

Ставки аренды по районам города

На рынке аренды торговой недвижимости Санкт-Петербурга в 1-м квартале 2020 г. средневзвешенная ставка аренды на неклассифицированные помещения и ОСЗ составила 1377 руб./кв.м/мес. (здесь и далее без НДС), что на 5% выше аналогичного показателя предыдущего квартала. Максимальные ставки, превышающие 2200 руб./кв.м/мес., характерны для Центрального района (2229 руб./кв.м/мес.), где по ставкам свыше 9 тыс. руб./кв.м/мес. предлагалось 46 объектов, расположенных на центральных торговых улицах города: Невском проспекте, Лиговском проспекте, площади Восстания, улице Б. Конюшенная.

По максимальным ставкам, превышающим 10,5 тыс. руб./кв.м/мес., в разных районах города предлагались в аренду помещения формата street retail, расположенные в шаговой доступности от метро;

по ставке 18,4 тыс. руб./кв.м/мес. выставлено помещение площадью 44 кв.м, расположенное на 1-м этаже на Невском проспекте в шаговой доступности от станции метро Адмиралтейская.

Ставки аренды на крупные помещения, площадью более 4000 кв.м, находились в диапазоне от 218 до 1363,6 руб./кв.м/мес.; по ставке 727,3 руб./кв.м/мес. выставлено помещение площадью 4,2 тыс. кв.м, расположенное в новом здании на набережной Обводного канала.

Минимальные удельные ценовые показатели (менее 1020 руб./кв.м/мес.) характерны для удаленных районов города – Кронштадтского, Курортного и Колпинского. Средневзвешенная ставка на помещения, предназначенные для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями или хранилищами, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства), составила 1429 руб./кв.м/мес.; на помещения под общепит (кафе, рестораны) – 1339 руб./кв.м/мес.

Таблица 10. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения (помещения и ОСЗ*) по районам Санкт-Петербурга, 1 кв. 2020 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка аренды	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	264	18 388	2229	7%	1680
Петроградский	234	12 727	1590	9%	1617
Адмиралтейский	284	9 091	1536	8%	1356
Василеостровский	338	9 091	1474	2%	1300
Фрунзенский	177	8 364	1321	8%	1500
Московский	227	10 909	1304	9%	1364
Невский	284	10 909	1261	6%	1364
Приморский	199	9 091	1213	4%	1318
Кировский	208	7 273	1210	10%	1364
Калининский	208	6 634	1199	1%	1455
Красносельский	227	9 091	1174	8%	1364
Выборгский	219	10 301	1160	5%	1364
Красногвардейский	301	10 606	1122	2%	1364
Пушкинский	182	3788	1051	9%	1000
Петродворцовый	227	5455	1047	6%	1047
Кронштадтский	364	6061	1010	-1	793
Курортный	405	2785	963	0%	1070
Колпинский	227	3614	842	9%	909

*Без учета классифицированных объектов.

Диаграмма 3. Средневзвешенные ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения (помещения и ОСЗ*) по районам Санкт-Петербурга. 1 кв. 2020 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)



*Без учета классифицированных объектов.

Источник: *brn.media*

Ставки аренды по форматам торговых центров

Чаще всего сделки в торговых центрах суперрегионального и регионального форматов носят закрытый характер; на открытом рынке выставлены единичные предложения торговых площадей. В торговых центрах суперрегионального формата предлагались помещения в ТРЦ «Охта Молл» и «Питерленд» по ставкам от 927,3 руб./кв.м/мес. до 1740,3 руб./кв.м/мес.

В 1-м квартале 2020 г. ставки аренды в ТРЦ регионального формата Санкт-Петербурга находились в диапазоне от 1000 руб./кв.м/мес. до 7777,8 руб./кв.м/мес. По минимальной ставке выставлено помещение в ТРЦ «Сити Молл» площадью 722 кв.м на 1-м этаже центра. Максимальная ставка отмечена на торговое помещение в ТРЦ «Норд» площадью 45 кв.м.

В рассматриваемый период средневзвешенная ставка аренды в торговых центрах окружного формата составила 1401 руб./кв.м/мес., что ниже значения показателя предыдущего квартала на 4%. По максимальной ставке (12,7 тыс. руб./кв.м/мес.) экспонировалась площадь под островную торговлю (5 кв.м) в ТК «Монпансье». По минимальной ставке (272,7 руб./кв.м/мес.) предлагалось помещение площадью 2165 кв.м, расположенное на 3-м этаже ТЦ «Пулково III».

В торговых центрах, где зафиксировано максимальное количество вакантных помещений, ставки составили:

- в ТЦ «Светлановский» – 636–5653 руб./кв.м/мес.;
- в ТЦ «Пассаж» – 276–10 331 руб./кв.м/мес. Минимальная ставка – на помещение площадью 2700 кв.м; ставки аренды свыше 9,5 тыс. руб./кв.м/мес. – на помещения площадью от 22 до 200 кв.м.

Средневзвешенная ставка аренды в торговых центрах районного формата в рассматриваемый период составила 1162 руб./кв.м/мес.

В торговых центрах специализированного формата наибольшее количество предложений было отмечено в ТЦ «Платформа» (33% от общего числа) по ставкам от 816 до 5000 руб./кв.м/мес.

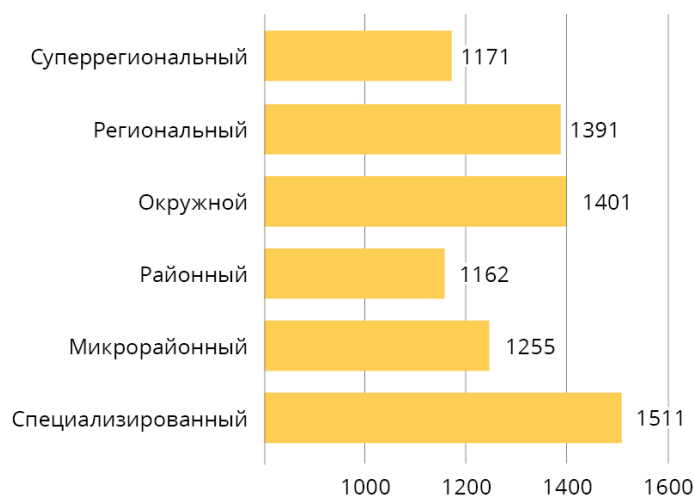
Средневзвешенная ставка на площади в прикассовых зонах составила в рассматриваемый период 2355 руб./кв.м/мес.; площади под островную торговлю – 2427 руб./кв.м/мес.

Таблица 11. Ставки аренды на рынке торговой недвижимости по форматам ТЦ. Санкт-Петербург, 1 кв. 2020 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Суперрегиональный	927	1740	1171	-1	1213
Региональный	1000	7778	1391	-2	1227
Окружной	273	12 727	1401	-4%	1818
Районный	191	16 667	1162	3%	1300
Микрорайонный	355	10 909	1255	-1%	1061
Специализированный	227	5000	1511	7%	1677

Источник: brn.media

Диаграмма 4. Средневзвешенные ставки аренды на рынке торговой недвижимости по форматам ТЦ. Санкт-Петербург. 1 кв. 2020 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)



Источник: brn.media

Таблица 12. Ставки аренды на объекты недвижимости торгового назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 1 кв. 2020 г., руб./кв. м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	227	18 388	1963	6%	1773
> 50 ≤ 100	182	16 529	1695	7%	1364
> 100 ≤ 200	182	13 000	1626	6%	1322
> 200 ≤ 300	182	10 943	1560	5%	1273
> 300 ≤ 500	260	12 329	1405	8%	1125
> 500 ≤ 1000	177	8330	1257	8%	1091
> 1000 ≤ 3000	208	8410	1045	-1	909
> 3000 ≤ 5000	219	1364	794	-2	751

4.3.1. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Данный раздел содержит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Фактические данные о сделках/предложениях отбирались из массива предложений на основании, определенных выше ценообразующих факторов.

Таблица 13. Предложения по продаже помещений сопоставимого класса

№ п/п	Объект	Площадь, кв. м	Адрес	Стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость 1 кв. м/руб. без учета НДС	Источник
1	Нежилое помещение	2 270,0	Санкт-Петербург, пр. Авиаконструкторов, д. 2	191 666 667	84 435	https://spb.cian.ru/sale/commercial/234614483/
2	Нежилое помещение	2 721,0	Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки 33	205 589 167	75 556	https://spb.cian.ru/sale/commercial/224342807/
3	Нежилое помещение	1 132,7	Санкт-Петербург, Благодатная ул., 12	75 000 000	66 213	https://spb.cian.ru/sale/commercial/195433949/
4	Нежилое помещение	2 708	Санкт-Петербург, Индустриальный пр., д. 34	233 333 333	86 164	https://spb.cian.ru/sale/commercial/195433948/
5	Нежилое помещение	4 596	Санкт-Петербург, Караваевская улица, 23	291 666 667	63 461	https://spb.cian.ru/sale/commercial/195786457/
6	Нежилое помещение	117,4	Санкт-Петербург, Комендантский просп., 4к2	10 000 000	85 179	https://spb.cian.ru/specializirovanny-torgovyy-centr-kruiz-sankt-peterburg-6866/
7	Нежилое помещение	217,2	Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, 22	14 250 000	65 608	https://spb.cian.ru/torgovoy-vystavochnyy-kompleks-russkaya-derevnya-sankt-peterburg-6931/
8	Нежилое помещение	131,6	Санкт-Петербург, Маршала Блюхера 7	9 333 333	70 922	https://spb.cian.ru/sale/commercial/225296476/
9	Нежилое помещение	121,7	Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулоч, 19	9 165 833	75 135	https://spb.cian.ru/sale/commercial/224641737/
10	Нежилое помещение	683,0	Санкт-Петербург, улица Ярослава Гашека, 5	60 833 333	89 068	https://realty.yandex.ru/offer/4054879503297484800/
	Минимум	117,4			63 461	
	Максимум	2 708,0			86 164	

Источник: анализ рынка

Исходя из представленных на указанных ресурсах данных, с учетом наиболее типичных предложений, Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок продажи нежилых торговых помещений, сходных с оцениваемыми по основным параметрам в г. Санкт-Петербурге составляет от 63 461 до 86 164 руб. за 1 кв. м. (среднее значение 74 812,5 руб./кв. м) без учета скидки на торг, и других корректировок на ценообразующие факторы.

Таблица 14. Предложения по аренде помещений сопоставимого класса

№ п/п	Объект	Площадь, кв. м	Адрес	Арендная ставка, руб./кв. м/мес. с учетом НДС и КУ	Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без учета НДС и КУ	Источник
1	Нежилое помещение	3 000	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 29к1	1 000	833	https://spb.cian.ru/rent/commercial/230174444/
2	Нежилое помещение	1 255	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, просп. Косыгина, 30К1	900	750	https://spb.cian.ru/rent/commercial/228676041/
3	Нежилое помещение	1 050	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром, Коломяжский просп., 15А	1 000	833	https://spb.cian.ru/rent/commercial/195434326/
4	Нежилое помещение	1 356	Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, № 7, просп. Средний Васильевского острова, 36/40	1 000	833	https://spb.cian.ru/rent/commercial/215079044/

5	Нежилое помещение	1 630	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 38	1 000	833	https://spb.cian.ru/rent/commercial/201877619/
Минимум		1 050			750	
Максимум		3 000			1000	

Источник: анализ рынка

Исходя из представленных на указанных ресурсах данных, с учетом наиболее типичных предложений, Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок аренды нежилых торговых помещений, сходных с оцениваемыми по основным параметрам в г. Санкт-Петербурге составляет от 750 до 1 000 руб. за 1 кв. м./мес. Без учета НДС и КУ (среднее значение 875 руб./кв. м) без учета скидки на торг, и других корректировок на ценообразующие факторов.

4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.4.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Кризисная экономическая ситуация в России сохраняется, и по прогнозам аналитиков сохранится еще не менее 2-х лет. Ситуация определяется несколькими группами факторов: резкое ухудшение внешних условий развития, усиление санкций, глубокое падение цен на нефть, эффект падения экономической активности в России в связи с цепными эффектами падения спроса.

Все это ведет к неизбежному резкому падению инвестиционных вложений, активности в большинстве регионов и отраслей, общему снижению показателей личного потребления, торговли, загрузки транспорта. При этом российский спад развивается на фоне роста в США, начала подъема в ЕС, относительного замедления в Китае и спада в Бразилии.

Как уже отмечалось выше, рынок коммерческой недвижимости испытывает, в первую очередь недостаток инвестирования (вплоть до прекращения его во многих регионах) и снижения спроса на объекты, в том числе уже введенные в эксплуатацию. Это ведет к приостановке и «заморозке» многих проектов и некоторому снижению цен на данном сегменте рынка.

4.4.2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета в процессе анализа рынка были определены основные ценообразующие факторы формирования стоимости коммерческой недвижимости. На основании ценообразующих факторов определяются элементы сравнения и единицы сравнения, которые в дальнейших расчетах корректируются в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога.

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются⁷:

- Передаваемые имущественные права.
- Условия финансирования и платежа сделки.
- Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки).
- Время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.
- Уровень внутренней отделки

Передаваемые имущественные права. Наличие тех или иных различий в правах на земельный участок или объект недвижимости между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом сравнения (право долгосрочной аренды, право собственности) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Необходимо учитывать набор прав на оцениваемый объект недвижимости и аналогичные объекты сравнения.

Условия финансирования и платежа сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

⁷ Источник информации: Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.; Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.Н.Ивлиева (и др.); под ред. И.В.Косоруковой. — М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. — 736 с. (Университетская серия)

Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки). Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

Время продажи. Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Торг. Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 15. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Торговая недвижимость Санкт-Петербург (продажа)	9%	8% 10%
Торговая недвижимость Санкт-Петербург (аренда)	6%	5% 7%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-26, под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 21, табл. 1.3.2.

Местоположение. Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Идентичные объекты недвижимости, расположенные в центре города и окраине, имеют зачастую разницу в стоимости. Данный фактор учитывается при выборе аналогов и по этому фактору вносятся корректировки.

Состояние объекта. Состояние внутренней отделки помещений сильно влияет на итоговую рыночную стоимость. Очевидно, что помещения со стандартным ремонтом будут стоить значительно дороже тех, в которых требуется косметический ремонт или помещений без отделки. Влияние состояния нежилых помещений представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 16. Корректирующие коэффициенты различия в уровне отделки (продажа)

Цены офисно-торговых объектов	Аналог				
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. (Табл. 143, стр. 244)

Таблица 17. Корректирующие коэффициенты различия в уровне отделки (аренда)

Арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог				
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"	
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. (Табл. 144, стр. 244)

Этаж расположения

Этаж, на котором находится нежилое помещение влияет на ее конечную стоимость. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта.

Влияние расположения нежилых помещений внутри здания, представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 18. Значения корректировок на этаж для торгового помещения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	1,27	1,24	1,28
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, (стр. 217 Таблица 110)

Площадь помещений

Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Зависимость, отражающая влияние площади (при продаже) представлена в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера.

Таблица 19. Формула зависимости цены от площади (продажа)

Наименование коэффициента	Среднее значение
Зависимость удельной цены от площади офисно-торгового объекта	$Y=1,7316x^{0,129}$

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, (рис. 48, стр. 187)

Таблица 20. Формула зависимости арендной ставки от площади (аренда)

Наименование коэффициента	Среднее значение
Зависимость удельной цены от площади офисно-торгового объекта	$Y=1,3937x^{0,084}$

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, (рис. 56, стр. 195)

Функциональное назначение объекта (класс объекта)

Как правило торговые помещения, расположенные в торговых центрах, либо отдельно стоящих зданиях имеют более высокие стоимости, нежели помещения, расположенные на первых этажах жилых домов, либо в пристройках к жилым/нежилым зданиям.

Влияние функционального назначения нежилых помещений в зависимости от типа здания, в котором они расположены представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 21. Значения корректировок на функциональное назначение помещений (продажа)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта расположенных в высококлассном торговом объекте к таким же объектам расположенным в офисно-торговом объекте свободного назначения	1,26	1,24	1,28

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, (стр. 260, табл. 156)

Таблица 22. Значения корректировок на функциональное назначение помещений (аренда)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной арендной ставки объекта расположенных в высококлассном торговом объекте к таким же объектам расположенным в офисно-торговом объекте свободного назначения	1,30	1,27	1,33

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, (стр. 261, табл. 156)

Тип входа

Как правило торговые помещения, имеющие отдельный вход имеют более высокие стоимости, нежели помещения, с общим входом.

Влияние наличия отдельного входа у нежилых помещений представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 23. Значения корректировок на наличие отдельного входа (продажа)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, (стр. 221, табл. 117)

Таблица 24. Значения корректировок на наличие отдельного входа (аренда)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, (стр. 221, табл. 118)

4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

По оценке экспертов, далее представлены основные тенденции и прогнозы в сегменте торговой недвижимости г. Санкт-Петербурга:

- Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок продажи нежилых помещений торгового назначения сходных с оцениваемыми по основным в г. Санкт-Петербурге составляет от 63 461 до 86 164 руб. за 1 кв. м. (среднее значение 74 812,5 руб./кв. м) без учета скидки на торг, и других корректировок на ценообразующие факторов.;
- Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок аренды нежилых торговых помещений, сходных с оцениваемыми по основным параметрам в г. Санкт-Петербурге составляет от 750 до 1 000 руб. за 1 кв. м./мес. Без учета НДС и КУ (среднее значение 875 руб./кв. м) без учета скидки на торг, и других корректировок на ценообразующие факторов.
- Ценообразующие факторы – тип объектов недвижимости, назначение, площадь, местоположение, состояние отделки, занимаемый этаж, наличие отдельного входа.

5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п.11 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» утвержденных приказом Минэкономразвития России N 297 от 20 мая 2015 г., «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки» утвержденных приказом Минэкономразвития России N 297 от 20 мая 2015 г., «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Сравнительный подход. Согласно определению, приведенному ФСО-1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В соответствии с ФСО-1 ст.13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Оценщик провел анализ предложений о продаже торговых помещений и выявил достаточное количество предложений. Таким образом, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объектов оценки будет рассчитываться в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж.

Затратный подход. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

На основании п.23в ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Объектами оценки являются нежилые помещения, которые являются частью здания. При реализации затратного подхода «вычленение» стоимости единицы площади помещения из стоимости единого здания, определенной по типовым сметам, СНИПам и сборникам, с учетом всех дополнительных затрат, а также определение совокупного износа, приведет к большой погрешности при вычислениях. Это не позволяет корректно реализовать методику затратного подхода. Учитывая выше сказанное, во избежание некорректного расчета и искажения конечного результата Оценщик отказывается от применения затратного подхода для расчета рыночной стоимости Объектов оценки.

Доходный подход. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Анализ рынка показал, что на рынке есть достаточно информации для применения доходного подхода.

Вывод: на основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости оцениваемых помещений, Оценщик счел возможным использовать сравнительный и доходный подходы к оценке.

5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшего соответствия оцениваемому объекту по ценообразующим параметрам, определенным в разделе настоящего отчета «Анализ рынка». Данные факторы представлены ниже:

- Возможность торга.
- Местоположение.
- Расположение относительно красной линии.
- Наличие отдельного входа.
- Этаж.
- Общая площадь (фактор масштаба).
- Физическое состояние.

В качестве единицы сравнения при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) объекта, единицы площади (1 кв. м.) сопоставимых объектов недвижимости. Для дальнейших расчетов в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже.

Таблица 25. Информация о подобранных объектах-аналогах и расчет по первой группе корректировок для помещения ЗН, 11Н⁸

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://spb.cian.ru/sale/commercial/234614483/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/224342807/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/195433949/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/195433948/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/195786457/
		АН РКМ Недвижимость, тел. 8-958-773-79-69	АН ИТАКА, тел. 8-958-605-01-86	7-958-772-55-12, АН estate market	7-958-770-68-02, АН estate market	7-958-772-55-11, АН estate market
Тип объекта	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	ОСЗ торгового назначения
Район	Красногвардейский	Приморский	Василеостровский	Фрунзенский	Красногвардейский	Невский
Место расположения	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. ЗН, 11Н	Санкт-Петербург, пр. Авиаконструкторов, д. 2	Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки 33	Санкт-Петербург, Благодатная ул., 12	Санкт-Петербург, Индустриальный пр., д. 34	Санкт-Петербург, Караваяевская улица, 23
Расстояние до метро, км	15 минут на транспорте до ст. м. Ладужская	10 минут пешком до ст. м Комендантский проспект	15 минут пешком до ст. м Василеостровская	7 минут пешком до ст. м. Электросила	9 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	8 минут пешком до ст. м. Рыбацкое
Общая площадь, кв. м.	4 946,3	2 270,0	2 721,0	1 132,7	2 708,0	4 596,0
Класс объекта	С	С	С	С	С	С
Занимаемый этаж	1, 2, мезонин-надстройка	3	1,0	1	1,0	1-4
Тип входа	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	отдельный с улицы
Наличие парковки	ограниченная по фасаду	ограниченная по фасаду	ограниченная по фасаду	ограниченная по фасаду	ограниченная по фасаду	ограниченная по фасаду
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Стоимость продажи, руб. с учетом НДС, согласно источнику		230 000 000	246 707 000	90 000 000	280 000 000	350 000 000
Стоимость продажи, руб. без НДС		191 666 667	205 589 167	75 000 000	233 333 333	291 666 667
Стоимость кв. м, руб./кв. м. без НДС		84 435	75 556	66 213	86 164	63 461
Поправка на тип сделки		Предл	Предл	Предл	Предл	Предл
Корректировка		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена		75 991	68 001	59 592	77 548	57 115
Права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		75 991	68 001	59 592	77 548	57 115
Условия финансирования	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		75 991	68 001	59 592	77 548	57 115
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Дата сделки	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

⁸ Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена		75 991	68 001	59 592	77 548	57 115
Скорректированная цена по первой группе корректировок		75 991	68 001	59 592	77 548	57 115

Источник: анализ рынка

Таблица 26. Информация о подобранных объектах-аналогах для помещений 4Н, 5Н, 6Н, 7Н, 8Н, 10Н, 14Н⁹

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://spb.cian.ru/specializirovanny-torgovyy-centr-kruiz-sankt-peterburg-6866/	https://spb.cian.ru/torgovovystavochnyy-kompleks-russkaya-derevnya-sankt-peterburg-6931/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/225296476/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/224641737/	https://realty.yandex.ru/offer/4054879503297484800/
		7 981 721-04-34	7 958 605-95-15	АН Итака, тел. 8-958-774-07-39	7-911-096-28-77, АН РКМ недвижимость	АН магазин квартир, 8-958-605-21-15
Тип объекта	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения
Тип здания	торговый центр	торговый центр	торговый центр	Жилой комплекс	торговый центр	торговый центр
Район	Красногвардейский	Приморский	Кировский	Калининский	Выборгский	Фрунзенский
Место расположения	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 4Н, 5Н	Санкт-Петербург, Комендантский просп., 4к2	Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, 22	Санкт-Петербург, Маршала Блюхера 7	Санкт-Петербург, 4-й Верхний переулок, 19	Санкт-Петербург, улица Ярослава Гашека, 5
Расстояние до метро, км	15 минут на транспорте до ст. м. Ладужская	13 минут пешком до ст. м. Комендантский пр.	15 минут пешком до ст. метро Ленинский проспект	12 минут транспортом до ст. м. Лесная	11 минут пешком до ст. м. Парнас	9 минут пешком до ст. м. Купчино
Общая площадь, кв. м.	62,8	117,4	217,2	131,6	121,7	683,0
Класс объекта	С	С	С	С	С	С
Занимаемый этаж	1,0	2	2,0	1	4,0	2
Тип входа	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	общий вход	общий вход
Наличие парковки	ограниченная по фасаду	ограниченная по фасаду	ограниченная по фасаду	ограниченная по фасаду	ограниченная по фасаду	ограниченная по фасаду
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	требуется отделка	среднее состояние	среднее состояние
Стоимость продажи, руб. с учетом НДС, согласно источнику		12 000 000	17 100 000	11 200 000	10 999 000	73 000 000
Стоимость продажи, руб. без НДС		10 000 000	14 250 000	9 333 333	9 165 833	60 833 333
Стоимость кв. м, руб./кв. м. без НДС		85 179	65 608	70 922	75 315	89 068
Поправка на тип сделки		Предл	Предл	Предл	Предл	Предл
Корректировка		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена		76 661	59 047	63 830	67 783	80 161
Права на объект	Общедолевая собственность 49463/147632	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

⁹ Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		76 661	59 047	63 830	67 783	80 161
Условия финансирования	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		76 661	59 047	63 830	67 783	80 161
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Дата сделки	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		76 661	59 047	63 830	67 783	80 161
Скорректированная цена по первой группе корректировок		76 661	59 047	63 830	67 783	80 161

Источник: анализ рынка

Обоснование вносимых поправок

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из объектов-аналогов.

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

K_{II} – размер корректировки;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента поправки для Объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента поправки для Объекта-аналога.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав. По набору передаваемых прав объект оценки с объектами-аналогами не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются право собственности.

Корректировка на условия финансирования. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек.

Корректировка на дату предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились, т.к. цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия продажи. Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на торг. Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 27. Влияние фактора торга

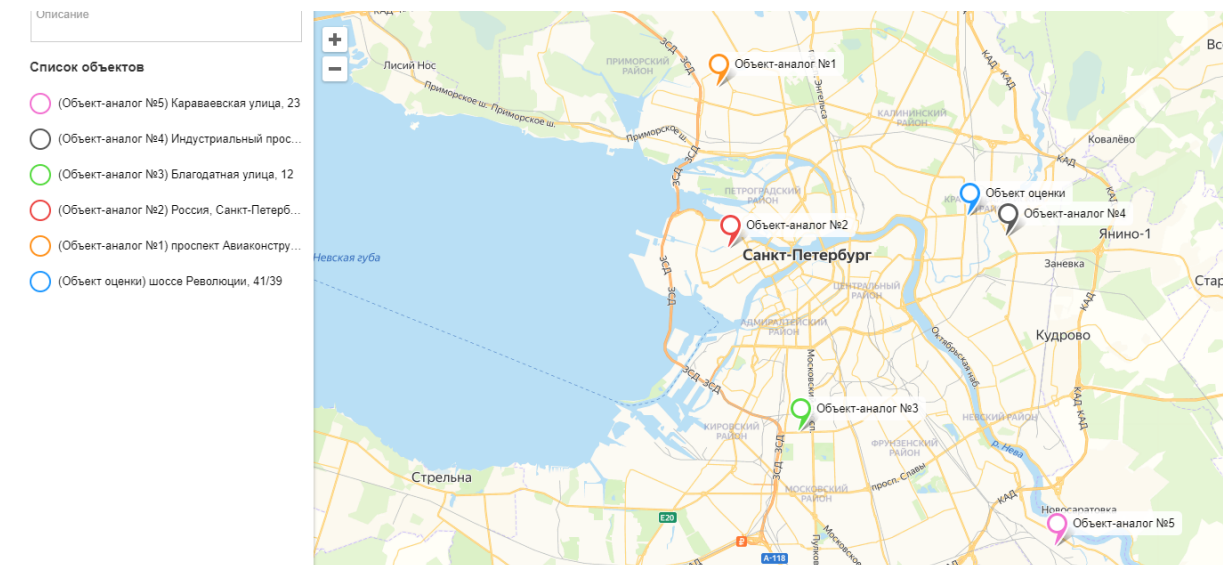
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Торговая недвижимость Санкт-Петербург	9%	8%	10%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-26, под. ред. Е.Е. Яскевича, стр. 21, табл. 1.3.2.

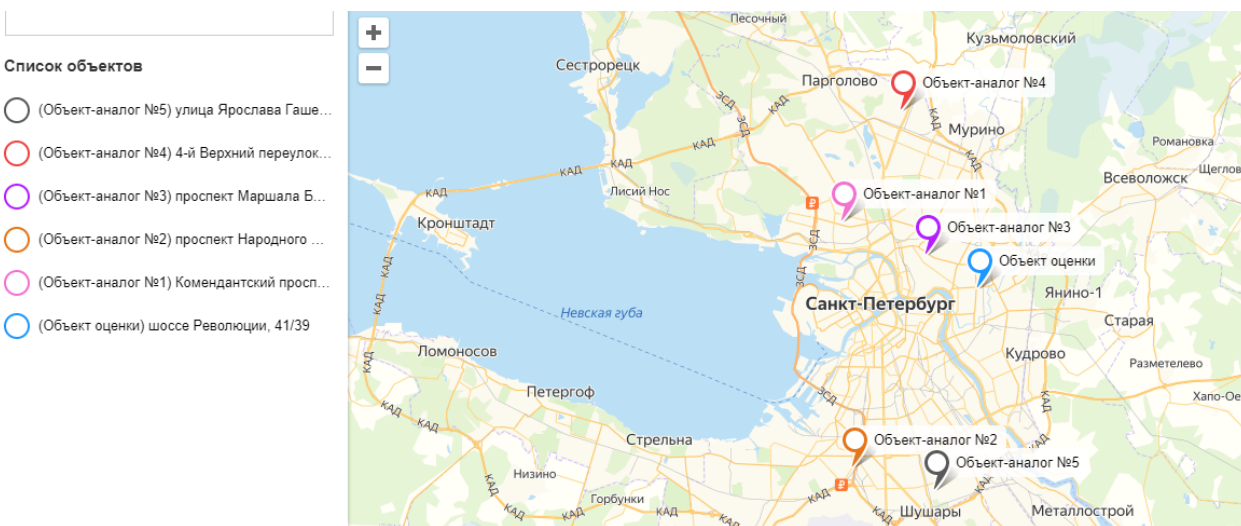
К расчетам принимается максимальное значение интервала -10%.

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости чаще всего является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение была рассчитана на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (табл. 24, стр. 189). Расчет корректировки представлен ниже.

Также ниже приведена карта местоположения объектов аналогов (для помещения 3Н, 11Н).



Также ниже приведена карта местоположения объектов аналогов (для пом. 4Н-10Н).



При расчете корректировки на местоположение, Оценщик использовал корректировку, связанную с расположением объекта в той или иной типовой зоне. Данная корректировка учитывает социальную развитость, а также количественные пешеходные потоки. Таким образом, объекты-аналоги №№1, 4 и 5 были скорректированы на «-8,6%» в виду того фактора, что они расположены в районах с многоэтажной застройкой и имеют более высокий трафик. Расположение их также более выгодно относительно основных пешеходных и транспортных потоков. Объекты-аналоги №№2 и 3 имеют сходные характеристики с оцениваемым объектом, а именно аналогичные пешеходные потоки и местоположение относительно основных транспортных магистралей.

Таблица 28. Расчет корректировки на местоположение для помещений 3Н, 11Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,81	0,74	0,74	0,81	0,81
Изменение стоимости, %		-8,6%	0,0%	0,0%	-8,6%	-8,6%

Источник: Расчет Оценщика

При расчете корректировки на местоположение, Оценщик использовал корректировку, связанную с расположением объекта в той или иной типовой зоне. Данная корректировка учитывает социальную развитость, а также количественные пешеходные потоки.

Таким образом, все объекты-аналоги были скорректированы на «-8,6%» в виду того фактора, что они расположены в районах с многоэтажной застройкой и имеют более высокий трафик. Расположение их также более выгодно относительно основных пешеходных и транспортных потоков. Объект-аналог №5, расположенный за пределами КАД также был скорректирован на «-8,6%» в виду того, что данный район является районом активной застройки многоэтажными жилыми домами, поэтому пешеходный трафик в данном районе достаточно высокий.

Таблица 29. Расчет корректировки на местоположение для помещений 4Н-14Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Изменение стоимости, %		-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%

Источник: Расчет Оценщика

Корректировка на состояние внутренней отделки объекта. Данная корректировка учитывает внутреннее состояние оцениваемых помещений и объектов-аналогов.

Таблица 30. Корректирующие коэффициенты различия в уровне отделки

Цены офисно-торговых объектов	Аналог				
	без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"	
без отделки	1	0,92	0,79	0,64	
требуется косметический ремонт	1,09	1	0,86	0,70	
среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81	
отделка "люкс" (улучшенное)	1,56	1,43	1,23	1	

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. (Табл. 143, стр. 244)

Корректировка для помещений 3н, 11Н не проводилась так как все объекты-аналоги и оцениваемый объект находятся в среднем состоянии. Для помещений 4Н-14Н корректировка приведена ниже.

Таблица 31. Расчет корректировки на состояние для помещений 4Н-14Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	требуется отделка	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент	1,27	1,27	1,27	1,00	1,27	1,27
Изменение стоимости, %		0,0%	0,0%	27,0%	0,0%	0,0%

Источник: Расчет Оценщика

Корректировка на общую площадь. Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Влияние фактора площади представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера (рис. 50, стр. 189). Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 32. Расчет корректировки на площадь для помещений 3Н, 11Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв. м	4 946,3	2 270,0	2 721,0	1 132,7	2 708,0	4 596,0
Зависимость стоимости от площади	$Y = 1,7316 \cdot x^{-0,129}$					
Коэффициент корректировки	0,58	0,64	0,62	0,70	0,62	0,58
Корректировка, %		-9,56%	-7,42%	-17,32%	-7,48%	-0,94%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 33. Расчет корректировки на площадь для помещений 4Н-14Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь, кв. м	62,8	117,4	217,2	131,6	121,7	683,0
Коэффициент корректировки	0,95	0,85	0,77	0,85	1,00	0,71
Корректировка, %		11,76%	23,38%	11,76%	-5,00%	33,80%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на тип объекта. Как правило торговые помещения большой площади предлагаются как отдельно-стоящие здания с относящимся к ним земельными участками. Влияние типа объекта в зависимости от того помещения это либо ОСЗ с земельным участком представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 34. Значения корректировок на тип объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

Корректировка на функциональное назначение. Как правило торговые помещения, расположенные в торговых центрах, либо отдельно стоящих зданиях имеют более высокие стоимости, нежели помещения, расположенные на первых этажах жилых домов, либо в пристройках к жилым/нежилым зданиям.

Влияние функционального назначения нежилых помещений в зависимости от типа здания, в котором они расположены представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 35. Значения корректировок на функциональное назначение помещений

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта расположенных в высококласном торговом объекте к таким же объектам расположенным в офисно-торговом объекте свободного назначения	1,14	1,12	1,16

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, том 2 (стр. 260, табл. 156)

Таблица 36. Расчет корректировки на функциональное назначение

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Назначение	торговый центр	торговый центр	торговый центр	Жилой комплекс	торговый центр	торговый центр
Коэффициент типа объекта	1,14	1,14	1,14	1,00	1,14	1,14
Корректировка, %		0%	0%	14%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Тип входа

Как правило торговые помещения, имеющие отдельный вход имеют более высокие стоимости, нежели помещения, с общим входом.

Влияние наличия отдельного входа у нежилых помещений представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 37. Значения корректировок на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, том 2 (стр. 105, табл. 118)

Таблица 38. Расчет корректировки на наличие отдельного входа для помещений 3Н, 11Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип входа	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	отдельный с улицы
Коэффициент типа входа	1,0	0,85	0,85	0,85	1,00	1,0
Изменение стоимости, %		18%	18%	18%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 39. Расчет корректировки на наличие отдельного входа для помещений 4Н-14Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип входа	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	общий вход	общий вход
Коэффициент типа входа	1,0	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85
Изменение стоимости, %		18%	18%	0%	18%	18%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на этаж расположения. Этаж, на котором находится нежилое помещение влияет на ее конечную рыночную стоимость. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта.

Влияние расположения нежилых помещений на разных этажах здания представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (Табл. 110, стр. 216).

Расчет корректировки на этаж расположения представлен ниже:

Таблица 40. Расчет корректировки на этаж расположения для помещений 3-Н, 11-Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Занимаемый этаж	1, 2, мезонин-надстройка	3	1	1	1	1-4
Коэффициент	0,86	0,85	1,00	1,00	1,00	0,93
Корректировка, %		0,88%	-14,25%	-14,25%	-14,25%	-7,30%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 41. Расчет корректировки на этаж расположения для помещений 4-Н-14-Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Занимаемый этаж	1	2	2	1	4	2
Коэффициент	1,00	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85
Корректировка, %		17,65%	17,65%	0,00%	17,65%	17,65%

Источник: расчет Оценщика

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимости от общей величины корректировки удельной стоимости аналога. Расчет производился таким образом, что аналогу, по которому проведена максимальная суммарная корректировка, присваивался наименьший вес.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ- стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{ср}- среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации

меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение не превышает 20,4% что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Ниже приведен расчет стоимости оцениваемых объектов.

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для помещений 3-Н, 11-Н

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена по первой группе корректировок		75 991	68 001	59 592	77 548	57 115
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
Изменение стоимости, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		75 991	68 001	59 592	77 548	57 115
Местоположение	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,81	0,74	0,74	0,81	0,81
Изменение стоимости, %		-8,6%	0,0%	0,0%	-8,6%	-8,6%
Скорректированная цена		69 424	68 001	59 592	70 846	52 179
Общая площадь, кв. м.	4 946,3	2 270,0	2 721,0	1 132,7	2 708,0	4 596,0
Коэффициент площади	0,58	0,64	0,62	0,70	0,62	0,58
Изменение стоимости, %		-9,56%	-7,42%	-17,32%	-7,48%	-0,94%
Скорректированная цена		62 788	62 955	49 273	65 549	51 687
Занимаемый этаж	1, 2, мезонин-надстройка	3	1	1	1	1-4
Коэффициент занимаемого этажа	0,86	0,85	1,00	1,00	1,00	0,93
Изменение стоимости, %		0,88%	-14,25%	-14,25%	-14,25%	-7,30%
Скорректированная цена		63 341	53 983	42 251	56 207	47 914
Тип объекта	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	встроенные помещения торгового назначения	ОСЗ торгового назначения
Коэффициент типа объекта	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	1,00
Корректировка		0%	0%	0%	0%	-11%
Скорректированная цена		63 341	53 983	42 251	56 207	42 644
Тип входа	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	отдельный с улицы
Коэффициент типа входа	1,0	0,85	0,85	0,85	1,00	1,0
Изменение стоимости, %		18%	18%	18%	0%	0%
Скорректированная цена		74 518	63 510	49 707	56 207	42 644
Коэффициент вариации	21,5%					
Валовая абсолютная корректировка, %		0%	-4%	-14%	-30%	-28%
Абсолютное значение корректировки		37%	39%	49%	30%	28%
Относительное значение корректировки		0,20	0,21	0,27	0,17	0,15
Коэффициент обратной корректировки		0,80	0,79	0,73	0,83	0,85

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Весовое значение (вес объектов-аналогов)		20%	20%	18%	21%	21%
Весовое значение ценового показателя, руб.		14 901	12 476	9 094	11 726	9 041
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м. без НДС	57 238					
Стоимость объекта оценки, руб. без НДС	283 116 319					
Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	339 739 583					

Источник: расчет оценщика

Таблица 43. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для помещений 4-Н, 5-Н

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена по первой группе корректировок		76 661	59 047	63 830	67 783	80 161
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	требуется отделка	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент	1,27	1,27	1,27	1,00	1,27	1,27
Изменение стоимости, %		0,0%	0,0%	27,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		76 661	59 047	81 064	67 783	80 161
Местоположение	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Изменение стоимости, %		-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%
Скорректированная цена		70 036	53 944	74 058	61 926	73 234
Общая площадь, кв. м.	62,8	117,4	217,2	131,6	121,7	683,0
Коэффициент площади	0,95	0,85	0,77	0,85	1,00	0,71
Изменение стоимости, %		11,76%	23,38%	11,76%	-5,00%	33,80%
Скорректированная цена		78 275	66 554	82 771	58 829	97 989
Занимаемый этаж	1	2	2	1	4	2
Коэффициент занимаемого этажа	1,00	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85
Изменение стоимости, %		17,65%	17,65%	0,00%	17,65%	17,65%
Скорректированная цена		92 089	78 299	82 771	69 211	115 281
Тип здания	торговый центр	торговый центр	торговый центр	Жилой комплекс	торговый центр	торговый центр
Коэффициент типа объекта	1,14	1,14	1,14	1,00	1,14	1,14
Корректировка		0%	0%	14%	0%	0%
Скорректированная цена		92 089	78 299	94 359	69 211	115 281
Тип входа	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	общий вход	общий вход
Коэффициент типа входа	1,0	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Изменение стоимости, %		18%	18%	0%	18%	18%
Скорректированная цена		108 340	92 117	94 359	81 425	135 624
Коэффициент вариации	20,4%					
Валовая абсолютная корректировка, %		38%	50%	44%	22%	60%
Абсолютное значение корректировки		56%	67%	61%	49%	78%
Относительное значение корректировки		0,18	0,22	0,20	0,16	0,25
Коэффициент обратной корректировки		0,82	0,78	0,80	0,84	0,75
Весовое значение (вес объектов-аналогов)		21%	20%	20%	21%	19%
Весовое значение ценового показателя, руб.		22 235	18 046	18 933	17 154	25 433
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м. без НДС	101 803					
Стоимость объекта оценки (без учета доли в праве), руб. без НДС	6 393 228					
Стоимость объекта оценки (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. без НДС	2 142 003					
Стоимость объекта оценки (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. с учетом НДС	2 570 404					

Таблица 44. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для помещений 10-Н

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена по первой группе корректировок		76 661	59 047	63 830	67 783	80 161
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	требуется отделка	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент	1,27	1,27	1,27	1,00	1,27	1,27
Изменение стоимости, %		0,0%	0,0%	27,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		76 661	59 047	81 064	67 783	80 161
Местоположение	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Изменение стоимости, %		-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%
Скорректированная цена		70 036	53 944	74 058	61 926	73 234
Общая площадь, кв. м.	35,4	117,4	217,2	131,6	121,7	683,0

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Коэффициент площади	1,00	0,85	0,77	0,85	1,00	0,71
Изменение стоимости, %		17,65%	29,87%	17,65%	0,00%	40,85%
Скорректированная цена		82 395	70 057	87 127	61 926	103 146
Занимаемый этаж	1	2	2	1	4	2
Коэффициент занимаемого этажа	1,00	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85
Изменение стоимости, %		17,65%	17,65%	0,00%	17,65%	17,65%
Скорректированная цена		96 936	82 420	87 127	72 854	121 348
Тип здания	торговый центр	торговый центр	торговый центр	Жилой комплекс	торговый центр	торговый центр
Коэффициент типа объекта	1,14	1,14	1,14	1,00	1,14	1,14
Корректировка		0%	0%	14%	0%	0%
Скорректированная цена		96 936	82 420	99 325	72 854	121 348
Тип входа	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	общий вход	общий вход
Коэффициент типа входа	1,0	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85
Изменение стоимости, %		18%	18%	0%	18%	18%
Скорректированная цена		114 042	96 965	99 325	85 710	142 762
Коэффициент вариации	20,4%					
Валовая абсолютная корректировка, %		44%	57%	50%	27%	67%
Абсолютное значение корректировки		62%	74%	67%	44%	85%
Относительное значение корректировки		0,19	0,22	0,20	0,13	0,26
Коэффициент обратной корректировки		0,81	0,78	0,80	0,87	0,74
Весовое значение (вес объектов-аналогов)		20%	19%	20%	22%	19%
Весовое значение ценового показателя, руб.		23 212	18 842	19 789	18 587	26 560
Стоимость объекта оценки, руб./кв.м. без НДС	106 991					
Стоимость объекта оценки (без учета доли в праве), руб. без НДС	3 787 481					
Стоимость объекта оценки (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. без НДС	1 268 967					
Стоимость объекта оценки (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. с учетом НДС	1 522 761					

Таблица 45. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для помещений 6-Н, 7-Н, 8-Н

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена по первой группе корректировок		76 661	59 047	63 830	67 783	80 161
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	требуется отделка	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент	1,27	1,27	1,27	1,00	1,27	1,27
Изменение стоимости, %		0,0%	0,0%	27,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		76 661	59 047	81 064	67 783	80 161
Местоположение	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Изменение стоимости, %		-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%
Скорректированная цена		70 036	53 944	74 058	61 926	73 234
Общая площадь, кв. м.	21,3	117,4	217,2	131,6	121,7	683,0
Коэффициент площади	1,00	0,85	0,77	0,85	1,00	0,71
Изменение стоимости, %		17,65%	29,87%	17,65%	0,00%	40,85%
Скорректированная цена		82 395	70 057	87 127	61 926	103 146
Занимаемый этаж	мезонин-надстройка	2	2	1	4	2
Коэффициент занимаемого этажа	0,85	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85
Изменение стоимости, %		0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		82 395	70 057	74 058	61 926	103 146
Тип здания	торговый центр	торговый центр	торговый центр	Жилой комплекс	торговый центр	торговый центр
Коэффициент типа объекта	1,14	1,14	1,14	1,00	1,14	1,14
Корректировка		0%	0%	14%	0%	0%
Скорректированная цена		82 395	70 057	84 426	61 926	103 146
Тип входа	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	общий вход	общий вход
Коэффициент типа входа	0,85	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85
Изменение стоимости, %		0%	0%	-15%	0%	0%
Скорректированная цена		82 395	70 057	71 763	61 926	103 146
Коэффициент вариации	20,4%					
Валовая абсолютная корректировка, %		9%	21%	20%	-9%	32%
Абсолютное значение корректировки		26%	39%	97%	9%	49%
Относительное значение корректировки		0,12	0,17	0,44	0,04	0,22
Коэффициент обратной корректировки		0,88	0,83	0,56	0,96	0,78
Весовое значение (вес объектов-аналогов)		22%	21%	14%	24%	19%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Весовое значение ценового показателя, руб.		18 140	14 451	10 015	14 874	19 992
Стоимость объекта оценки, руб/кв.м. без НДС	77 472					
Стоимость объекта оценки пом. 6-Н (без учета доли в праве), руб. без НДС	1 650 154					
Стоимость объекта оценки пом. 6-Н (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. без НДС	552 872					
Стоимость объекта оценки пом. 6-Н (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. с НДС	663 446					
Стоимость объекта оценки пом. 7-Н (без учета доли в праве), руб. без НДС	2 603 059					
Стоимость объекта оценки пом. 7-Н (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. без НДС	872 136					
Стоимость объекта оценки пом. 7-Н (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. с НДС	1 046 563					
Стоимость объекта оценки пом. 8-Н (без учета доли в праве), руб. без НДС	2 796 739					
Стоимость объекта оценки пом. 8-Н (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. без НДС	937 027					
Стоимость объекта оценки пом. 8-Н (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. с НДС	1 124 432					

Таблица 46. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода для помещений 14-Н

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена по первой группе корректировок		76 661	59 047	63 830	67 783	80 161
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	требуется отделка	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент	1,27	1,27	1,27	1,00	1,27	1,27
Изменение стоимости, %		0,0%	0,0%	27,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена		76 661	59 047	81 064	67 783	80 161
Местоположение	спальные микрорайоны среднетажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки	спальные микрорайоны многоэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Изменение стоимости, %		-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%	-8,6%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена		70 036	53 944	74 058	61 926	73 234
Общая площадь, кв. м.	346,8	117,4	217,2	131,6	121,7	683,0
Коэффициент площади	0,81	0,94	0,86	0,92	0,93	0,75
Изменение стоимости, %		-13,04%	-5,86%	-11,75%	-12,64%	9,14%
Скорректированная цена		60 903	50 784	65 356	54 101	79 925
Занимаемый этаж	1, в том числе антресоль	2	2	1	4	2
Коэффициент занимаемого этажа	0,93	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85
Изменение стоимости, %		8,82%	8,82%	-7,50%	8,82%	8,82%
Скорректированная цена		66 277	55 265	60 455	58 874	86 977
Тип здания	торговый центр	торговый центр	торговый центр	Жилой комплекс	торговый центр	торговый центр
Коэффициент типа объекта	1,14	1,14	1,14	1,00	1,14	1,14
Корректировка		0%	0%	14%	0%	0%
Скорректированная цена		66 277	55 265	68 918	58 874	86 977
Тип входа	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	общий вход	общий вход
Коэффициент типа входа	0,85	0,85	0,85	1,00	0,85	0,85
Изменение стоимости, %		0%	0%	-15%	0%	0%
Скорректированная цена		66 277	55 265	58 581	58 874	86 977
Коэффициент вариации	19,7%					
Валовая абсолютная корректировка, %		-13%	-6%	-2%	-12%	9%
Абсолютное значение корректировки		31%	23%	84%	30%	27%
Относительное значение корректировки		0,16	0,12	0,43	0,15	0,14
Коэффициент обратной корректировки		0,84	0,88	0,57	0,85	0,86
Весовое значение (вес объектов-аналогов)		21%	22%	14%	21%	22%
Весовое значение ценового показателя, руб.		13 969	12 159	8 326	12 440	18 769
Стоимость объекта оценки, руб/кв.м. без НДС	65 663					
Стоимость объекта оценки (без учета доли в праве), руб. без НДС	22 771 928					
Стоимость объекта оценки (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. без НДС	7 629 565					
Стоимость объекта оценки (с учетом доли в праве 49463/147632), руб. с учетом НДС	9 155 478					

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых помещений, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составила, без учета НДС:

Таблица 47. Сводная таблица рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, руб. (без учета НДС)

Наименование объекта	Местоположение	Общая площадь, кв. м.	Доля в праве	Площадь объектов оценки в соответствии с долей в праве, кв. м	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом доли в праве), руб.
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 3-Н, 11-Н	4 946,30	1,0	4 946,30	283 116 319
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 4-Н, 5-Н	62,8	49463/147632	21,04	2 142 003
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 6-Н	21,3	49463/147632	7,13	552 872
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 7-Н	33,6	49463/147632	11,25	872 136
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 10-Н	35,4	49463/147632	11,80	1 268 967
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 8-Н	36,1	49463/147632	12,09	937 027
Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 14-Н	346,8	49463/147632	116,19	7 629 565
ИТОГО:		-	-		296 518 889

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Принимая во внимание стабильность прогнозируемых денежных потоков, Оценщиком было принято решение об использовании метода прямой капитализации дохода.

Основные этапы оценки при данном методе:

- оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов;
- расчет потерь от недозагрузки площадей производится на основе анализа рынка, а также на основании фактических данных о загрузке помещений конкретного объекта оценки в случаях, когда данный объект продолжительное время сдается в аренду и приносит доход. Потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода, тем самым определяется действительный валовый доход;
- расчет операционных расходов по оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических расходов по ее содержанию и (или) типичных расходов на данном сегменте рынка недвижимости. К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Типичные операционные расходы на данном сегменте рынка недвижимости приведены в разделе «Анализ рынка». Рассчитанная таким образом величина вычитается из

действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом;

- определение ставки капитализации;
- чистый операционный доход пересчитывается в текущую стоимость следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{r}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

r – ставка капитализации, %

Определение потенциального валового дохода. Потенциальный валовой доход (ПВД) определяется на основе предположения о сдаче площадей зданий в аренду по рыночной арендной ставке до вычета всех операционных расходов и с учетом прочих доходов, получаемых собственником от функционирования объектов недвижимости.

Рассчитывается путем умножения арендопригодных площадей на арендную ставку в год. При расчете потенциального валового дохода, приносимого объектами недвижимости, в качестве доходоприносящих площадей учитывалась их общая площадь. Это обусловлено, прежде всего, тем, что эффективный собственник (арендодатель) будет стремиться получить максимальный доход от объекта, сдавая в аренду все площади по максимальной арендной ставке в данном сегменте рынка.

Таблица 48. Объекты-аналоги для расчета арендной ставки и корректировка по первой группе для помещений класса С 3-Н, 11-Н

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://spb.cian.ru/rent/commercial/230174444/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/228676041/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/195434326/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/197152690/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/201877619/
		7-958-772-91-48, АН PRO	8-958-605-61-71, АН PRO	8-958-771-34-70, АН Estate Market	8-958-771-34-70, АН Estate Market	8-958-771-34-70, АН Estate Market
Тип объекта	встроенные помещения в торговом центре	встроенные помещения в торговом центре	встроенные помещения в торговом центре	встроенные помещения в торговом центре	встроенные помещения в торговом центре	встроенные помещения в торговом центре
Район	Красногвардейский	Приморский	Красногвардейский	Приморский	Василеостровский	Красногвардейский
Место расположения	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 3Н, 11Н	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 29к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, просп. Косыгина, 30К1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром, Коломяжский просп., 15А	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Чкаловский просп., 15	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 38
Расстояние до метро, км	15 минут на транспорте до ст. м. Ладжская	2 минуты на транспорте до ст. м. Комендантский проспект	7 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	10 минут на транспорте до ст. м. Пионерская	3 минут пешком до ст. м. Чкаловская	7 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков
Общая площадь, кв. м.	4 946,3	3 000,0	1 255,0	1 050,0	1 356,0	1 630,0
Этажность	1, 2, мезонин-надстройка	1	2	3	1	1
Наличие парковки	ограниченная по фасаду	организованная перед зданием	организованная перед зданием	организованная перед зданием	стихийная парковка	стихийная парковка
Наличие отдельного входа	отдельный с улицы	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	отдельный с улицы
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. с учетом НДС и КУ		1 000	900	1 000	1 000	1 000
Арендная ставка, руб./кв.м/мес. без учета НДС и КУ		833	750	1 000	833	1 000
Поправка на тип сделки		Предл	Предл	Предл	Предл	Предл
Корректировка		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная арендная ставка		775	698	930	775	930
Права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		775	698	930	775	930
Условия финансирования	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		775	698	930	775	930
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата сделки	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб.		775	698	930	775	930
Скорректированная арендная ставка по первой группе корректировок, руб.		775	698	930	775	930

Источник: расчет Оценщика

Таблица 49. Объекты-аналоги для расчета арендной ставки для помещений 4-Н-14-Н

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://spb.cian.ru/rent/commercial/234036080/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/236263265/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/225274204/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/212988008/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/234668707/
		7-958-773-64-36, АН Далпорт	7-985-605-38-38, АН Велес-Н	8-981-130-91-01	7-958-772-91-48, АН Лапина	7-958-773-14-68
Тип объекта	встроенные помещения в торговом центре	встроенные помещения в торговом центре	встроенные помещения в торговом центре	встроенные помещения в торговом центре	встроенные помещения в торговом центре	встроенные помещения в торговом центре
Район	Красногвардейский	Красногвардейский	Красногвардейский	Красногвардейский	Красногвардейский	Красногвардейский
Место расположения	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 4Н, 5Н	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 11к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к5	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 9	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 38
Расстояние до метро, км	15 минут на транспорте до ст. м. Ладужская	20 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	5 минут пешком до ст. м. Ладужская	5 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	10 минут пешком до ст. м. Ладужская	5 минут пешком до ст. м. Ладужская
Общая площадь, кв. м.	62,8	285,0	17,0	140,0	102,0	100,0
Этажность	1,0	1	3	2	2	1
Наличие парковки	ограниченная по фасаду	организованная перед зданием	организованная перед зданием	организованная перед зданием	организованная перед зданием	организованная перед зданием
Наличие отдельного входа	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный вход
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. с учетом НДС и КУ		1 560	1 560	1 200	1 500	1 500
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без учета НДС и КУ		1 300	1 300	1 000	1 250	1 250
Поправка на тип сделки		Предл	Предл	Предл	Предл	Предл
Корректировка		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная арендная ставка		1 209	1 209	930	1 163	1 163
Права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Показатель	Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 209	1 209	930	1 163	1 163
Условия финансирования	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные	Наличные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 209	1 209	930	1 163	1 163
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Дата сделки	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020	07.07.2020
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб.		1 209	1 209	930	1 163	1 163
Скорректированная арендная ставка по первой группе корректировок, руб.		1 209	1 209	930	1 163	1 163

Источник: расчет Оценщика

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым ценообразующим параметрам, то возникает необходимость соответствующей корректировки цен предложений сравниваемых объектов.

Ценообразующие факторы аренды торгово-офисной недвижимости, в соответствии с разделом «Анализ рынка», представлены ниже:

- Возможность торго.
- Местоположение.
- Расположение относительно красной линии.
- Наличие отдельного входа.
- Этаж.
- Общая площадь (фактор масштаба).
- Физическое состояние.

Ниже представлены корректировки, введенные Оценщиком при расчете арендной ставки 1 кв. м помещений свободного назначения. Все корректировки проводились на основании ценообразующих факторов, определенных в разделе «Анализ рынка», где представлено подробное описание факторов и их влияние на величину арендной ставки оцениваемых и сопоставимых объектов с указанием значений корректировок, применяемым к сопоставимым объектам в случае их отличия от оцениваемого объекта.

Корректировка на условия финансирования и платежа. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги представлены к аренде исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные денежные средства, без предоставления рассрочек. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на обстоятельства совершения сделки. Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их аренда не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на изменение цен. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились. По данному фактору корректировка не применяется.

Корректировка на торг. Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 50. Влияние фактора торго

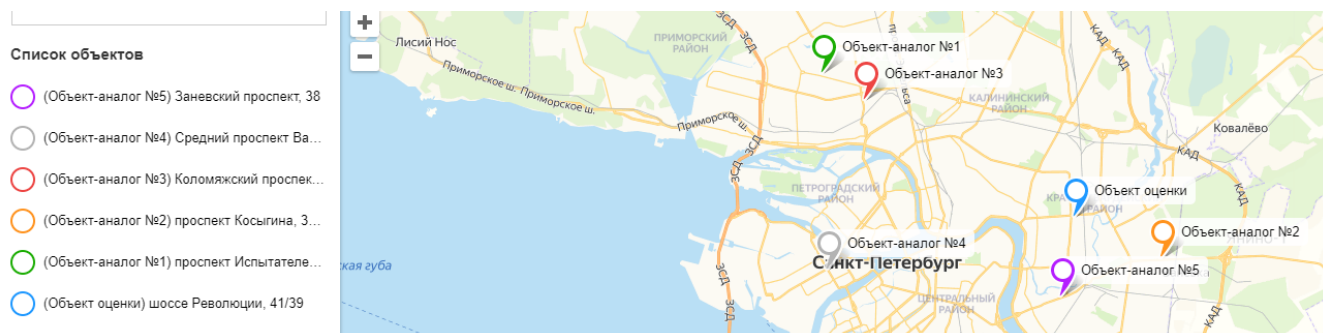
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Торговая недвижимость Санкт-Петербург	6%	5% - 7%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-26, под. ред. Е.Е. Яскевича, стр. 21, табл. 1.3.2.

К расчетам принимается максимальное значение интервала -7% в виду текущей ситуации на рынке недвижимости, а также влияния ситуации с COVID-19.

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости чаще всего является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка по данному фактору была произведена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера (табл. 45, стр. 134).

Также ниже приведены карты-схемы расположения объектов аналогов:



Объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют сходное местоположение, поэтому корректировка по данному фактору равна 0.

Таблица 51. Расчет корректировки на местоположение для помещений 3-Н, 11-Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 52. Расчет корректировки на местоположение для помещений 4-Н-14-Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Местоположение	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Коэффициент	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на состояние внутренней отделки объекта. У оцениваемых помещений и подобранных к нему объектов-аналогов разное состояние внутренней отделки. Необходимо внести корректировку.

Таблица 53. Корректирующие коэффициенты различия в уровне отделки

Арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог			
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
без отделки	1	0,91	0,79	0,64
требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. (Табл. 144, стр. 244)

Корректировка на состояние не проводилась в виду того что все объекты имеют среднее состояние.

Корректировка на этаж расположения. Этаж, на котором находится нежилое помещение влияет на ее конечную рыночную стоимость. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта.

Влияние расположения нежилых помещений на разных этажах здания представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (Табл. 110, стр. 216).

Расчет корректировки на этаж расположения представлен ниже:

Таблица 54. Расчет корректировки на этаж расположения для помещений 3-Н, 11-Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Занимаемый этаж	1, 2, мезонин-надстройка	1	2	3	3	1
Коэффициент	0,85	1,00	0,86	0,86	0,86	1,00
Корректировка, %		-15%	-1%	-1%	-1%	-15%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 55. Расчет корректировки на этаж расположения для помещений 4-Н-14-Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Занимаемый этаж	1	1	3	2	2	1
Коэффициент	1,00	1,00	0,85	0,85	0,85	1,00
Корректировка, %		0%	18%	18%	18%	0%

Источник: расчет Оценщика

Корректировка на общую площадь помещений. Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Зависимость, отражающая влияние фактора масштаба площади приведена ниже.

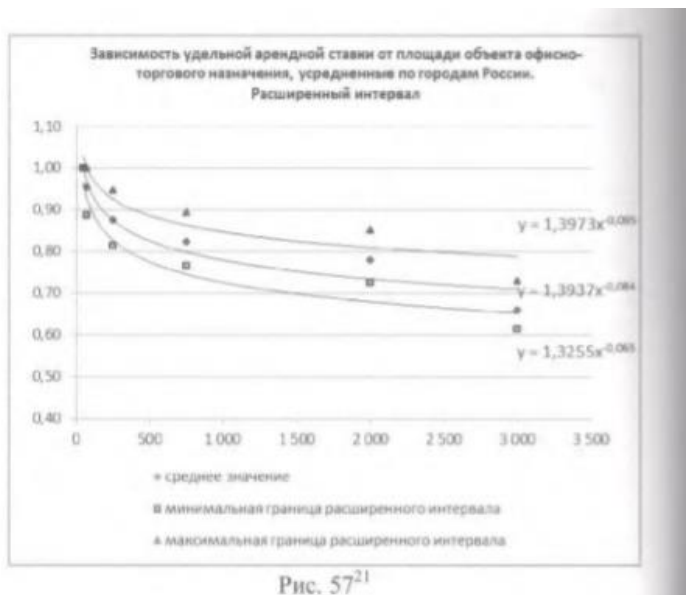


Рис. 57²¹

Таблица 56. Расчет корректировки на масштаб площади для помещений 3-Н, 11-Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв. м.	4946,3	3000	1255	1050	1356	1630
Коэффициент площади	0,68	0,71	0,77	0,78	0,76	0,75
Корректировка, %		-4,1%	-10,9%	-12,2%	-10,3%	-8,9%

Источник: расчет Оценщика

Таблица 57. Расчет корректировки на масштаб площади для помещений 4-Н-14-Н

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Общая площадь, кв. м.	62,8	285	17	140	102	100
Коэффициент площади	0,97	0,97	1,00	0,92	0,90	0,97
Корректировка, %		0,0%	-3,0%	5,4%	7,8%	0,0%

Источник: расчет Оценщика

Тип входа

Как правило торговые помещения, имеющие отдельный вход имеют более высокие арендные ставки, нежели помещения, с общим входом.

Влияние наличия отдельного входа у нежилых помещений представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 58. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие отдельного входа	отдельный с улицы	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный с улицы
Коэффициент	1,00	1,00	0,84	0,84	0,84	1,00
Корректировка, %		0%	19%	19%	19%	0%

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ- стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв. м аналогов;

Сср- среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Полученное значение не превышает 14,8%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Ниже приведен расчет величины арендной ставки за 1 кв. м в год.

Таблица 59. Расчет удельной арендной ставки для нежилых помещений 3-Н, 11-Н

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная арендная ставка по первой группе корректировок		775	698	930	775	930
Местоположение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 3Н, 11Н	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 29к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, просп. Косыгина, 30К1	Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром, Коломяжский просп., 15А	Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Чкаловский просп., 15	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 38
Расположение в пределах города (близость к центральным районам города)	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Изменение стоимости, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		775	698	930	775	930
Общая площадь, кв. м.	4946,3	3000	1255	1050	1356	1630
Коэффициент площади	0,68	0,71	0,77	0,78	0,76	0,75
Изменение стоимости, %		-4,1%	-10,9%	-12,2%	-10,3%	-8,9%
Изменение стоимости, %		743	622	816	695	847
Расстояние до метро, км	15 минут на транспорте до ст. м. Ладужская	2 минуты на транспорте до ст. м. Комендантский проспект	7 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	10 минут на транспорте до ст. м. Пионерская	3 минут пешком до ст. м. Чкаловская	7 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков
Корректировка	0,82	0,83	0,83	0,82	0,94	0,83
Изменение стоимости, %		-1%	-1%	0%	-13%	-1%
Скорректированная арендная ставка		734	614	816	606	837
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент наличия свободной парковки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение стоимости, %		0%	0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		734	614	816	606	837
Наличие отдельного входа	отдельный с улицы	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	отдельный с улицы	отдельный с улицы
Корректировка	1,00	1,00	0,84	0,84	1,00	1,00
Изменение стоимости, %		0%	19%	19%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		734	731	972	606	837
Занимаемый этаж	1, 2, мезонин-надстройка	1	2	3	1	1
Коэффициент	0,85	1,00	0,86	0,86	0,86	1,00
Изменение стоимости, %		-15%	-1%	-1%	-1%	-15%
Скорректированная арендная ставка		626	725	964	601	714
Коэффициент вариации	16,9%					
Валовая абсолютная корректировка, %		-20%	6%	6%	-24%	-25%
Абсолютное значение корректировки		20%	32%	32%	24%	25%
Относительное значение корректировки		0,13	0,21	0,21	0,18	0,16

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Коэффициент обратной корректировки		0,87	0,79	0,79	0,82	0,84
Весовое значение (вес объектов-аналогов)		22%	20%	20%	21%	21%
Весовое значение ценового показателя, руб.		136	143	190	123	149
Арендная ставка, руб./кв.м/мес. без учета НДС и КУ	722					

Таблица 60. Расчет удельной арендной ставки для нежилых помещений 4-Н, 5-Н

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная арендная ставка по первой группе корректировок		1 209	1 209	930	1 163	1 163
Местоположение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 4Н, 5Н	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 11к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к5	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 9	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 38
Расположение в пределах города (близость к центральным районам города)	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Изменение стоимости, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 209	1 209	930	1 163	1 163
Общая площадь, кв. м.	62,8	285	17	140	102	100
Коэффициент площади	0,97	0,97	1,00	0,92	0,90	0,97
Изменение стоимости, %		0,0%	-3,0%	5,4%	7,8%	0,0%
Изменение стоимости, %		1 209	1 173	980	1 253	1 163
Расстояние до метро, км	15 минут на транспорте до ст. м. Ладужская	20 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	5 минут пешком до ст. м. Ладужская	5 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	10 минут пешком до ст. м. Ладужская	5 минут пешком до ст. м. Ладужская
Корректировка	0,82	0,82	0,94	0,83	0,94	0,94
Изменение стоимости, %		0%	-13%	-1%	-13%	-13%
Скорректированная арендная ставка		1 209	1 023	968	1 093	1 014
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент наличия свободной парковки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение стоимости, %		0%	0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 209	1 023	968	1 093	1 014
Наличие отдельного входа	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный вход
Корректировка	1,00	0,84	0,84	0,84	0,84	1,00
Изменение стоимости, %		19%	19%	19%	19%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 439	1 218	1 153	1 301	1 014

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Занимаемый этаж	1	1	3	2	2	1
Коэффициент	1,00	1,00	0,85	0,85	0,85	1,00
Изменение стоимости, %		0%	18%	18%	18%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 439	1 433	1 356	1 531	1 014
Коэффициент вариации	14,8%					
Валовая абсолютная корректировка, %		19%	21%	41%	32%	-13%
Абсолютное значение корректировки		19%	52%	43%	57%	13%
Относительное значение корректировки		0,10	0,28	0,23	0,31	0,07
Коэффициент обратной корректировки		0,90	0,72	0,77	0,69	0,93
Весовое значение (вес объектов-аналогов)		22%	18%	19%	17%	23%
Весовое значение ценового показателя, руб.		323	257	260	264	236
Арендная ставка, руб./кв.м/мес. без учета НДС и КУ	1 339					

Таблица 61. Расчет удельной арендной ставки для нежилых помещений 10-Н

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная арендная ставка по первой группе корректировок		1 209	1 209	930	1 163	1 292
Местоположение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 10Н	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 11к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к5	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 9	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 38
Расположение в пределах города (близость к центральным районам города)	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Изменение стоимости, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 209	1 209	930	1 163	1 292
Общая площадь, кв. м.	35,4	285	17	140	102	100
Коэффициент площади	1,00	0,97	1,00	0,92	0,90	0,97
Изменение стоимости, %		3,1%	0,0%	8,7%	11,1%	3,1%
Изменение стоимости, %		1 246	1 209	1 011	1 292	1 332
Расстояние до метро, км	15 минут на транспорте до ст. м. Ладужская	20 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	5 минут пешком до ст. м. Ладужская	5 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	10 минут пешком до ст. м. Ладужская	5 минут пешком до ст. м. Ладужская
Корректировка	0,82	0,82	0,94	0,83	0,94	0,94
Изменение стоимости, %		0%	-13%	-1%	-13%	-13%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная арендная ставка		1 246	1 055	998	1 127	1 162
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент наличия свободной парковки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение стоимости, %		0%	0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 246	1 055	998	1 127	1 162
Наличие отдельного входа	отдельный с улицы	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный вход
Корректировка	1,00	0,84	0,84	0,84	0,84	1,00
Изменение стоимости, %		19%	19%	19%	19%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 484	1 256	1 189	1 341	1 162
Занимаемый этаж	1	1	3	2	2	1
Коэффициент	1,00	0,85	0,85	0,80	1,00	1,00
Изменение стоимости, %		18%	18%	25%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 746	1 477	1 486	1 341	1 162
Коэффициент вариации	14,9%					
Валовая абсолютная корректировка, %		40%	24%	52%	17%	-10%
Абсолютное значение корректировки		40%	49%	54%	43%	16%
Относительное значение корректировки		0,20	0,24	0,27	0,21	0,08
Коэффициент обратной корректировки		0,80	0,76	0,73	0,79	0,92
Весовое значение (вес объектов-аналогов)		20%	19%	18%	20%	23%
Весовое значение ценового показателя, руб.		350	279	272	264	268
Арендная ставка, руб./кв.м/мес. без учета НДС и КУ	1 433					

Таблица 62. Расчет удельной арендной ставки для нежилых помещений 6-Н, 7-Н, 8-Н

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная арендная ставка по первой группе корректировок		1 209	1 209	930	1 163	1 292
Местоположение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 6Н	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 11к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к5	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 9	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 38
Расположение в пределах города (близость к центральным районам города)	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Изменение стоимости, %		0%	0%	0%	0%	0%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная арендная ставка		1 209	1 209	930	1 163	1 292
Общая площадь, кв. м.	21,3	285	17	140	102	100
Коэффициент площади	1,00	0,97	1,00	0,92	0,90	0,97
Изменение стоимости, %		3,1%	0,0%	8,7%	11,1%	3,1%
Изменение стоимости, %		1 246	1 209	1 011	1 292	1 332
Расстояние до метро, км	15 минут на транспорте до ст. м. Ладожская	20 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	5 минут пешком до ст. м. Ладожская	5 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	10 минут пешком до ст. м. Ладожская	5 минут пешком до ст. м. Ладожская
Корректировка	0,82	0,82	0,94	0,83	0,94	0,94
Изменение стоимости, %		0%	-13%	-1%	-13%	-13%
Скорректированная арендная ставка		1 246	1 055	998	1 127	1 162
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент наличия свободной парковки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение стоимости, %		0%	0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 246	1 055	998	1 127	1 162
Наличие отдельного входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный вход
Корректировка	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	1,00
Изменение стоимости, %		0%	0%	0%	0%	-16%
Скорректированная арендная ставка		1 246	1 055	998	1 127	976
Занимаемый этаж	мезонин-надстройка	1	3	2	2	1
Коэффициент	1,00	0,85	0,85	0,80	1,00	1,00
Изменение стоимости, %		18%	18%	25%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 466	1 241	1 248	1 127	976
Коэффициент вариации	14,9%					
Валовая абсолютная корректировка, %		21%	5%	32%	-2%	-26%
Абсолютное значение корректировки		21%	30%	35%	24%	32%
Относительное значение корректировки		0,15	0,21	0,25	0,17	0,22
Коэффициент обратной корректировки		0,85	0,79	0,75	0,83	0,78
Весовое значение (вес объектов-аналогов)		21%	20%	19%	21%	19%
Весовое значение ценового показателя, руб.		313	244	235	234	189
Арендная ставка, руб./кв.м/мес. без учета НДС и КУ	1 215					

Таблица 63. Расчет удельной арендной ставки для нежилых помещений 14-Н

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная арендная ставка по первой группе корректировок		1 209	1 209	930	1 163	1 292
Местоположение	Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 14Н	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 11к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к5	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 9	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к1	Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 38
Расположение в пределах города (близость к центральным районам города)	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74
Изменение стоимости, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 209	1 209	930	1 163	1 292
Общая площадь, кв. м.	346,8	285	17	140	102	100
Коэффициент площади	0,84	0,97	1,00	0,92	0,90	0,97
Изменение стоимости, %		-13,4%	-16,0%	-8,7%	-6,7%	-13,4%
Изменение стоимости, %		1 047	1 016	849	1 085	1 119
Расстояние до метро, км	15 минут на транспорте до ст. м. Ладужская	20 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	5 минут пешком до ст. м. Ладужская	5 минут на транспорте до ст. м. Проспект Большевиков	10 минут пешком до ст. м. Ладужская	5 минут пешком до ст. м. Ладужская
Корректировка	0,82	0,82	0,94	0,83	0,94	0,94
Изменение стоимости, %		0%	-13%	-1%	-13%	-13%
Скорректированная арендная ставка		1 047	886	839	946	976
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Коэффициент наличия свободной парковки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Изменение стоимости, %		0%	0%	0,0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка		1 047	886	839	946	976
Наличие отдельного входа	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный вход
Корректировка	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	1,00
Изменение стоимости, %		0%	0%	0%	0%	-16%
Скорректированная арендная ставка		1 047	886	839	946	820
Занимаемый этаж	1, в том числе антресоль	1	3	2	2	1
Коэффициент	0,97	0,85	0,85	0,80	1,00	1,00
Изменение стоимости, %		14%	14%	21%	-3%	-3%
Скорректированная арендная ставка		1 195	1 011	1 017	918	795
Коэффициент вариации	14,9%					
Валовая абсолютная корректировка, %		1%	-15%	11%	-22%	-45%
Абсолютное значение корректировки		28%	43%	31%	22%	45%

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Относительное значение корректировки		0,16	0,25	0,18	0,13	0,27
Коэффициент обратной корректировки		0,84	0,75	0,82	0,87	0,73
Весовое значение (вес объектов-аналогов)		21%	19%	20%	22%	18%
Весовое значение ценового показателя, руб.		250	189	207	199	146
Арендная ставка, руб./кв.м/мес. без учета НДС и КУ	991					

Определение коэффициента недозагрузки помещений

Принимая во внимание тот факт, что Заказчиком были предоставлены только Выписки из ЕГРН на помещения, в которых приведены только планы помещений без четкой визуализации площадной разбивки, Оценщику не удалось выделить полезную площадь оцениваемых объектов. Однако, принимая во внимание тот факт, что оцениваемые помещения являются универсальными помещениями, Оценщик предполагает, что полезная площадь в данном случае будет приближена к общей. Для расчета ПВД, Оценщик использует коэффициент на основании данных Аналитического портала СтатРиэлт равный 0,9¹⁰ к общей площади для расчета арендопригодной.

Коэффициент недозагрузки помещения определяется исходя из времени, которое тратит арендодатель на поиск новых арендаторов.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

В данном Отчете для определения величины недозагрузки Оценщиком рассмотрены данные «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость, Доходный подход» под ред. Л.А. Лейфера, (табл. 3, стр. 36) составляет 12,7% для объектов класса «С» (верхнее значение интервала 11,5-12,7%).

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

В данном Отчете для определения величины операционных расходов Оценщиком рассмотрены данные «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость, Доходный подход» под ред. Л.А. Лейфера, (табл. 13, стр. 52) составляет 17,9 % для объектов класса «С» (среднее значение интервала 17,0%-18,8%).

Определение ставки капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

1) обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);

2) окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала). В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

В данном Отчете для определения ставки капитализации Оценщиком рассмотрены данные «Справочника Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость, Доходный подход» под ред. Л.А. Лейфера, (табл. 33, стр. 79). Оценщик к расчетам принимает среднюю величину диапазона, которая составляет 11,5% для объектов класса «С» (диапазон интервала 10,5-12,5%).

Определение арендопригодной площади

Принимая во внимание тот факт, что Оценщику не были предоставлены поэтажные планы и экспликации, определить точную арендопригодную площадь фактически невозможно. Однако согласно визуальному осмотру, а также принимая во внимание статью «Непродажная площадь»¹¹, согласно которой арендопригодная площадь может составлять до 75% от общей, Оценщик счел возможным принять коэффициент 0,9 в виду достаточно функционального использования полезной площади у Объекта оценки.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод (делением на ставку капитализации R) годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

¹⁰ <https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>

¹¹ <http://www.avg.ru/articles/category1/neprodazhnaya-ploshhad/>

$$C = \frac{ЧОД}{R},$$

Определение рыночной стоимости Объекта оценки, при использовании доходного подхода приведено в таблице ниже.

Таблица 64. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений 3-Н, 11-Н в рамках доходного подхода

Показатель	Значение, руб., без учета НДС
Общая площадь помещений, кв. м	4946,3
Арендопригодная площадь, кв. м	4451,67
Арендная ставка за помещения, руб./кв.м/мес, без учета НДС	722
Общий потенциальный валовый доход, руб/год, без учета НДС	38 569 269
Потери от недозагрузки и неплатежей, %	12,70%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб./год, без учета НДС	4 898 297
Эффективный доход, руб./год, без учета НДС	33 670 972
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб./год, без учета НДС	6 903 899
Чистый операционный доход, руб. /год, без учета НДС	26 767 073
Ставка капитализации, %	11,50%
Стоимость объекта, руб., без учета НДС	232 757 153
Стоимость объекта, руб., с учетом НДС	279 308 584

Таблица 65. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений 4-Н, 5-Н в рамках доходного подхода

Показатель	Значение, руб., без учета НДС
Общая площадь помещений, кв. м	62,8
Арендопригодная площадь, кв. м	62,8
Арендная ставка за помещения, руб./кв.м/мес, без учета НДС	1339
Общий потенциальный валовый доход, руб/год, без учета НДС	1 009 070
Потери от недозагрузки и неплатежей, %	12,70%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб./год, без учета НДС	128 152
Эффективный доход, руб./год, без учета НДС	880 918
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб./год, без учета НДС	180 624
Чистый операционный доход, руб. /год, без учета НДС	700 295
Ставка капитализации, %	11,50%
Стоимость объекта (без учета доли в праве), руб. без учета НДС	6 089 522
Стоимость объекта с учетом доли в праве 49463/147632, руб. без учета НДС	2 040 248
Стоимость объекта, руб., с учетом НДС	2 448 298

Таблица 66. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений 10-Н в рамках доходного подхода

Показатель	Значение, руб., без учета НДС
Общая площадь помещений, кв. м	35,4
Арендопригодная площадь, кв. м	35,4
Арендная ставка за помещения, руб./кв.м/мес, без учета НДС	1433
Общий потенциальный валовый доход, руб/год, без учета НДС	608 738
Потери от недозагрузки и неплатежей, %	12,70%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб./год, без учета НДС	77 310
Эффективный доход, руб./год, без учета НДС	531 429
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб./год, без учета НДС	108 964
Чистый операционный доход, руб. /год, без учета НДС	422 464
Ставка капитализации, %	11,50%
Стоимость объекта (без учета доли в праве), руб. без учета НДС	3 673 600
Стоимость объекта с учетом доли в праве 49463/147632, руб. без учета НДС	1 230 814
Стоимость объекта, руб., с учетом НДС	1 476 976

Таблица 67. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений 6-Н в рамках доходного подхода

Показатель	Значение, руб., без учета НДС
Общая площадь помещений, кв. м	21,3
Арендопригодная площадь, кв. м	21,3
Арендная ставка за помещения, руб./кв.м/мес, без учета НДС	1215
Общий потенциальный валовый доход, руб/год, без учета НДС	310 554
Потери от недозагрузки и неплатежей, %	12,70%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб./год, без учета НДС	39 440
Эффективный доход, руб./год, без учета НДС	271 114
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб./год, без учета НДС	55 589
Чистый операционный доход, руб. /год, без учета НДС	215 524
Ставка капитализации, %	11,50%
Стоимость объекта (без учета доли в праве), руб. без учета НДС	1 874 122
Стоимость объекта с учетом доли в праве 49463/147632, руб. без учета НДС	627 912
Стоимость объекта, руб., с учетом НДС	753 494

Таблица 68. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений 7-Н в рамках доходного подхода

Показатель	Значение, руб., без учета НДС
Общая площадь помещений, кв. м	33,6
Арендопригодная площадь, кв. м	33,6
Арендная ставка за помещения, руб./кв.м/мес, без учета НДС	1215
Общий потенциальный валовый доход, руб/год, без учета НДС	489 888
Потери от недозагрузки и неплатежей, %	12,70%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб./год, без учета НДС	62 216
Эффективный доход, руб./год, без учета НДС	427 672
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб./год, без учета НДС	87 690
Чистый операционный доход, руб. /год, без учета НДС	339 982
Ставка капитализации, %	11,50%
Стоимость объекта (без учета доли в праве), руб. без учета НДС	2 956 365
Стоимость объекта с учетом доли в праве 49463/147632, руб. без учета НДС	990 509
Стоимость объекта, руб., с учетом НДС	1 188 611

Таблица 69. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений 8-Н в рамках доходного подхода

Показатель	Значение, руб., без учета НДС
Общая площадь помещений, кв. м	36,1
Арендопригодная площадь, кв. м	36,1
Арендная ставка за помещения, руб./кв.м/мес, без учета НДС	1215
Общий потенциальный валовый доход, руб/год, без учета НДС	526 338
Потери от недозагрузки и неплатежей, %	12,10%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб./год, без учета НДС	63 687
Эффективный доход, руб./год, без учета НДС	462 651
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб./год, без учета НДС	94 215
Чистый операционный доход, руб. /год, без учета НДС	368 437
Ставка капитализации, %	11,50%
Стоимость объекта (без учета доли в праве), руб. без учета НДС	3 203 800
Стоимость объекта с учетом доли в праве 49463/147632, руб. без учета НДС	1 073 408
Стоимость объекта, руб., с учетом НДС	1 288 090

Таблица 70. Расчет рыночной стоимости нежилых помещений 14-Н в рамках доходного подхода

Показатель	Значение, руб., без учета НДС
Общая площадь помещений, кв. м	346,8
Арендопригодная площадь, кв. м	312,12
Арендная ставка за помещения, руб./кв.м/мес, без учета НДС	991
Общий потенциальный валовый доход, руб/год, без учета НДС	3 711 731
Потери от недозагрузки и неплатежей, %	12,10%
Потери от недозагрузки и неплатежей, руб./год, без учета НДС	449 119
Эффективный доход, руб./год, без учета НДС	3 262 612
Операционные расходы, %	17,9%
Операционные расходы, руб./год, без учета НДС	664 400
Чистый операционный доход, руб. /год, без учета НДС	2 598 212
Ставка капитализации, %	11,50%
Стоимость объекта (без учета доли в праве), руб. без учета НДС	22 593 148
Стоимость объекта с учетом доли в праве 49463/147632, руб. без учета НДС	7 569 665
Стоимость объекта, руб., с учетом НДС	9 083 598

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых нежилых помещений, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет без учета НДС округленно:

246 000 000

(Двести сорок шесть миллионов) руб.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При определении рыночной стоимости Объекта оценки были использованы два подхода: сравнительный и доходный.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег во времени.
4. Способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход. В соответствии с принципом замещения¹² сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках. Необходимо проанализировать сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, или находятся в продаже на момент оценки. Следовательно, для адекватного применения сравнительного подхода, при котором полученный результат наиболее соответствует действительности, необходимо наличие открытого рынка.

Доходный подход. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания¹³, исходя из которого предполагается что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, т.е. как объект вложения с целью получения в будущем дохода. Доходный подход при наличии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы и связанные с ними расходы, т.е. при наличии развитого рынка аренды сопоставимой недвижимости, наиболее достоверно отражает ожидаемую полезность объекта недвижимости, что в свою очередь и является ценностью объекта недвижимости, выраженной в его стоимости.

Таким образом, следует отметить, что информация, используемая в основе расчетов в рамках настоящего отчета, является достоверной и достаточной для определения рыночной стоимости как сравнительным, так и доходным подходом, т.к. источником информации является открытый рынок продажи и развитый рынок аренды, который позволяет выносить объективные суждения о будущих доходах и связанных с ними расходах. Следовательно, результатам каждого из применяемых подходов был присвоен вес в размере 0,5, т.е. итоговый результат определялся как среднее значение между сравнительным и доходным подходами.

Таблица 71. Согласование результатов пом. 3-Н, 11-Н

Подходы к оценке	Весовой коэффициент	Значение, руб.	Значение, руб./кв. м
Затратный подход, руб.	0%	-	-
Сравнительный подход, руб.	50%	283 116 319	57 238
Доходный подход, руб.	50%	232 757 153	47 057
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС		257 900 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС		309 480 000	

Таблица 72. Согласование результатов пом. 4-Н, 5-Н

Подходы к оценке	Весовой коэффициент	Значение, руб.	Значение, руб./кв. м
Затратный подход, руб.	0%	-	-
Сравнительный подход, руб.	50%	2 142 003	34 108
Доходный подход, руб.	50%	2 040 248	32 488
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС		2 100 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС		2 520 000	

¹² Принцип замещения - рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму большую, чем при приобретении другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью

¹³ Принцип ожидания – стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца.

Таблица 73. Согласование результатов пом. 10-Н

Подходы к оценке	Весовой коэффициент	Значение, руб.	Значение, руб./кв. м
Затратный подход, руб.	0%	-	-
Сравнительный подход, руб.	50%	1 268 967	35 847
Доходный подход, руб.	50%	1 230 814	34 769
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС		1 200 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС		1 440 000	

Таблица 74. Согласование результатов пом. 6-Н

Подходы к оценке	Весовой коэффициент	Значение, руб.	Значение, руб./кв. м
Затратный подход, руб.	0%	-	-
Сравнительный подход, руб.	50%	552 872	25 956
Доходный подход, руб.	50%	627 912	29 479
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС		600 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС		720 000	

Таблица 75. Согласование результатов пом. 7-Н

Подходы к оценке	Весовой коэффициент	Значение, руб.	Значение, руб./кв. м
Затратный подход, руб.	0%	-	-
Сравнительный подход, руб.	50%	872 136	25 956
Доходный подход, руб.	50%	990 509	29 479
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС		900 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС		1 080 000	

Таблица 76. Согласование результатов пом. 8-Н

Подходы к оценке	Весовой коэффициент	Значение, руб.	Значение, руб./кв. м
Затратный подход, руб.	0%	-	-
Сравнительный подход, руб.	50%	937 027	25 956
Доходный подход, руб.	50%	1 073 408	29 734
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС		1 000 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС		1 200 000	

Таблица 77. Согласование результатов пом. 14-Н

Подходы к оценке	Весовой коэффициент	Значение, руб.	Значение, руб./кв. м
Затратный подход, руб.	0%	-	-
Сравнительный подход, руб.	50%	7 629 565	22 000
Доходный подход, руб.	50%	7 569 665	21 827
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС		7 600 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС		9 120 000	

Источник: Расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость нежилых помещений, по состоянию на дату оценки, округленно составляет руб. без учета НДС:

274 400 000 (Двести семьдесят пять миллионов четыреста тысяч) руб.

Таблица 78. Итоговая рыночная стоимость с разбивкой пообъектно

Наименование	Площадь, кв. м	Доля в праве	Площадь объектов оценки в соответствии с долей в праве, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение	4 946,30	100%	4 946,30	257 900 000	309 480 000
Нежилое помещение	62,8	49463/147632	21,04	2 100 000	2 520 000
Нежилое помещение	21,3	49463/147632	7,13	600 000	720 000
Нежилое помещение	33,6	49463/147632	11,25	900 000	1 080 000
Нежилое помещение	35,4	49463/147632	11,8	1 200 000	1 440 000
Нежилое помещение	36,1	49463/147632	12,09	1 000 000	1 200 000
Нежилое помещение	346,8	49463/147632	116,19	7 600 000	9 120 000
ИТОГО				271 300 000	325 560 000

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объектов оценки, по состоянию на дату оценки, округленно составляет с учетом НДС:

325 560 000

(Триста двадцать пять миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) руб.,

В том числе:

Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Доля в праве	Площадь объектов оценки в соответствии с долей в праве, кв. м	Рыночная стоимость с учетом доли в праве (без НДС), руб.	Рыночная стоимость с учетом доли в праве (с НДС), руб.
Нежилое помещение	78:11:0006041:4141	4 946,30	100%	4 946,30	257 900 000	309 480 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4143	62,8	49463/147632	21,04	2 100 000	2 520 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4145	21,3	49463/147632	7,13	600 000	720 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4146	33,6	49463/147632	11,25	900 000	1 080 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4131	35,4	49463/147632	11,8	1 200 000	1 440 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4147	36,1	49463/147632	12,09	1 000 000	1 200 000
Нежилое помещение	78:11:0006041:4135	346,8	49463/147632	116,19	7 600 000	9 120 000
ИТОГО					271 300 000	325 560 000

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО АРМО, корпоративным Кодексом АО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» и внутрикorporативными стандартами оценки.

Директор

ООО КГ «Бизнес-КРУГ»

Оценщик I категории



Б. А. Кулик

С.А. Румова

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Аналоги

Сравнительный подход

Аналоги для пом. 3-Н-11Н

Аналог №1

spb.cian.ru/sale/commercial/234614483/

Торговая площадь, 2 270 м²
в торговом центре «Горизонт на проспекте Авиаконструкторов, 2»
Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Авиаконструкторов, 2 На карте
Командантский проспект · 10 мин. пешком Старая Деревня · 6 мин. на транспорте

230 000 000 Р
101 322 Р за м²

Илья Мерчук
РКМ Недвижимость
Нет отзывов
Опыт работы с 2012 года
Еще 44 объекта

+7 958 773-79-69

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Выберите в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

21 фото

Торговая площадь под любые цели

2 270 м² Площадь 3 из 3 Этаж Занято до дек 2020 Помещение

Продажа торгового помещения подходящего под любые цели.

spb.cian.ru/sale/commercial/234614483/

Фотографии (21) Описание На карте Контактное лицо

Торговая площадь, 2 270 м²

Возможное назначение: медицинский центр, гостиница, торговый центр, банк, общепит.

ХАРАКТЕРИСТИКИ:
-Общий метраж 2270 кв. м; -Помещение расположено на первой линии на пересечении проспекта Авиаконструкторов и улицы Ильюшина;
-Видеонаблюдение;
-Выделенная мощность: кВт;
-Установлена охранная и пожарная сигнализации;
-Центральное отопление;
-Централизованная горячая вода;

ПРЕИМУЩЕСТВА:

-Высокая проходимость людей;
-Плотное окружении многоквартирной жилой застройки;
-Прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями;
-В данный момент - действующий арендный бизнес;
-Парковка рядом с торговым центром;
-Отличное техническое состояние;
-Возможность перепланировки;
-Один собственник; -Документы готовы к продаже;

ПОЗВОНИТЕ И УЗНАЙТЕ ОБ ЭТОМ ЗДАНИИ БОЛЬШЕ
Звоните с 9 до 22 часов.

160 000 000 Р
70 485 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Илья Мерчук
РКМ Недвижимость
Нет отзывов
Опыт работы с 2012 года
Еще 40 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите к пар компьютеру.

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/234614483/>

Аналог №2

Торговая площадь (В), 2 721 м²

в бизнес-центре «На Смоленке»

Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, Остров Декабристов, наб. Реки Смоленки, 33 На карте

00 Василеостровская - 15 мин. пешком 00 Приморская - 3 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



6 фото



2 721 м² **1 из 7** **Свободно** **В**
Площадь Этаж Помещение Класс

EMLS ID 700215665, 7-24336 номер Объекта в Базе Агентства
Продается 2 этажа в современном деловом центре!
1 и 2 этажи.

EMLS ID 700215665, 7-24336 номер Объекта в Базе Агентства
Продается 2 этажа в современном деловом центре!
1 и 2 этажи.

БЦ На Смоленке расположен в центральной части Василеостровского района.
3 минуты езды от ст. метро Василеостровская, Спортивная и Приморская.
Удобное транспортное сообщение.
Функциональное назначение: бизнес-центр
Тип объекта: отдельно стоящее здание
Правовой статус объекта: собственность

-Подземный паркинг: 58 м/мест.
-Наземная парковка: 40 м/мест.
Высота потолков:
-1 этаж - 3,7 м.
-2 этаж - 3,61 м.
-Витринные окна. Возм.назначение (Торговая площадь, Офис, Бытовые услуги, ПСН, Банк), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть- тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ лифты)

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	246 707 000 Р	Налог	НДС включен: 41 117 833 Р
Ставка	90 668 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

246 707 000 Р

90 668 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

Итака

Агентство недвижимости

Еще 3154 объекта

ИТАКА

+7 958 605-01-86

+7 958 773-48-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Вячеслав Лапочкин

246 707 000 Р

90 668 Р за м²

Итака

Агентство недвижимости

Еще 3110 объектов

ИТАКА

+7 958 605-01-86

+7 958 773-48-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Вячеслав Лапочкин

Активация Windows

В объявлении указан класс объекта «В». Однако учитывая местоположение данного объекта, а также с учетом пешеходных потоков, и принимая во внимание что центр 50/50 является офисно-торговым, Оценщик счел возможным отнести его в класс С относительно класса торговой недвижимости.

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/224342807/>

Аналог №3


spb.cian.ru/sale/commercial/195433949/

Приложения Публичная кадастр... Яндекс Мобильный Оцен... Проверка электро... Входные - Почта... Мой Арбитр Оценка имущества Piron Extra. Комп... https://www.mtsba... Магазин USEEME... Поиск

Торговая площадь, 1 132,7 м²

в многофункциональном комплексе «на ул. Благодатная, 12»
 Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава, Благодатная ул. 12 На карте
 Электросила - 10 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



2 фото

1 132,7 м² 1 из 3 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

90 000 000 Р ↓
 79 457 Р за м²

PRO
Estate Market
 Агентство недвижимости
 На рынке с 10 лет года
 Ещё 458 объектов

+7 958 772-55-12

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Продаю торговую площадь 1132.7м² Благодатная ул., 12, Санкт-Петербург, р-н Московский, Московская застава м. Электросила - база ЦИАН, объявление 195433949

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 1 132,7 м²

Площадь Этаж Помещение

Предлагается к продаже первый этаж в отдельно стоящем здании общей площадью 2170 кв.м, площадью 1132,7 кв.м., имеет залную планировку, витринные окна, 2 входа. На первом этаже - магазин Пятёрочка (на сегодняшний день 300т.р.), пиццерия (330.р.), фитнес центр (200т.р.). Земельный участок под зданием площадью 1375 кв.м. в собственности. Перед зданием имеется открытая автостоянка с ограниченным доступом площадью 838 кв.м. (аренда у КУГИ). Объект имеет удобное месторасположение, в непосредственной близости находятся крупнейшие транспортные автомагистрали. Ближайшая станция метро Электросила .. На втором этаже расположена гостиница.

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	90 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	79 457 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Парковка Наземная

90 000 000 Р ↓
 79 457 Р за м²

PRO
Estate Market
 Агентство недвижимости
 На рынке с 10 лет года
 Ещё 457 объектов

Показать телефон
 Написать сообщение

Аренда Торговых Помещений - в ТК «Ладожские Ряды»
 lad-ryady.ru
 Аренда торговых помещений в ТК Ладожские Ряды. 3 мин. от метро. 28-82 м2. От 800 р/м2.
 3 мин от Ладожской
 Секции 28-82м2 800р/м2
 Островки 12м2 15т.р
 Парковка

Яндекс Директ

В объявлении указано про наличие 2-х входов. По информации полученной от агента это касается здания целиком. Для помещения на 1 этаже, используемого в качестве аналога имеется один общий вход.

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/195433949/>

Аналог №4


spb.cian.ru/sale/commercial/195433948/

Приложения Публичная кадастр... Яндекс Мобильный Оцен... Проверка электр... Входные - Почта... Мой Арбитр Оценка имущества Priorit Extra. Ком... в https://www.mtsba... Магази USSEME... Поиск

Торговая площадь, 2 708 м²

в торговом центре «Ржевский»
Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 34 [На карте](#)
📍 Ладужская · 15 мин. на транспорте 📍 Проспект Большевиков · 9 мин. на транспорте

❤ В избранное 📷 📄 📑 🔄 ⚠ Пожаловаться



2 фото

2 708 м² **1 из 2** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Продажа ОСЗ Индустриальный, 34 / Ударников, 28 (перекресток) 3х-этажное ОСЗ (с цоколем) общей площадью 2708 кв.м + ЗЕМЛЯ под зданием 2060 кв.м в собственности. Свободная планировка на 1 этаже (несколькими большими залами). На 2 и 3 этаже коридорносекционная схема размещения помещений. Несколько входов. Санузел на каждом этаже. Электричество 390кВт (договор с ПСК). Просторная парковка перед зданием. Окружение массовая жилая застройка, высокая плотность населения. Хорошая транспортная доступность (рядом выезд на КАД через Колтушскую и Шафировскую развязки). Назначение торговый центр, дом быта, бизнес-центр (сейчас Торгово-Бытовой Комплекс). Сдано в АРЕНДУ (1320 кв.м). АРЕНДАТОРЫ (всего около 30) - якорные на 1 этаже сетевой супермаркет ПЯТЕРОЧКА , сетевой фермерский супермаркет КОЛХОЗ и др., - 2й эт. сетевой супермаркет ФИКС ПРАЙС , ресторан ТОКИО-СИТИ и др., 3й эт. - шанхай из мелких арендаторов (секции) + ларьки на улице перед зданием. Общий арендный ежемесячный поток сегодня около 2,5 млн руб ПРОДАЖА объекта 280 млн руб

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	280 000 000 Р	Налог	НДС включен: 46 666 666 Р
Ставка	103 398 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) ⚠ [Пожаловаться](#)

Парковка Наземная

в торговом центре «Ржевский»
Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 34
📍 Ладужская 15 мин. на транспорте 📍 Проспект Большевиков 9 мин. на транспорте

280 000 000 Р
103 398 Р за м²

PRO
Estate Market
Агентство недвижимости
На рынке с 10 лет года
Еще 458 объектов

+7 958 770-68-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

280 000 000 Р
103 398 Р за м²

PRO
Estate Market
Агентство недвижимости
На рынке с 10 лет года
Еще 457 объектов

+7 958 770-68-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows компьютера.

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/195433948/>

Аналог №5

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Санкт-Петербурге > Невский > Рыбацкое > метро Рыбацкое > Караваевская улица

6 июл, 17:51 241 просмотр, 1 за сегодня Р Платное


Торговая площадь, 4 596 м²

в специализированном торговом центре «Мебель Дом»

Санкт-Петербург, р-н Невский, Рыбацкое, Караваевская ул., 23 На карте

📍 Рыбацкое - 3 мин. пешком

❤ В избранное 📄 📧 📞 📧 ⚠ Пожаловаться



4 фото

4 596 м² 1 из 4 Свободно

Площадь Этаж Помещение

Предлагается в покупку отдельно стоящее здание ТЦ Мебель Дом в 2 мин. пешком от ст.м. Рыбацкое по адресу ул. Караваевская, д. 23. Описание объекта Ввод в эксплуатацию - 2014 г. Общая площадь объекта 4596 м2 Назначение здания - нежилое Мощность - 342 кВа Этажность - 5 (подземных этажей - 1) ТЦ заполнен арендаторами, общий арендный доход 3,3 млн.руб/месяц Зем. Участок - 4610 кв.м. (аренда 49 лет)

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	350 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	76 154 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) ⚠ Пожаловаться

Высота потолков	3,6 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт

Парковка	Наземная
Количество мест	50

350 000 000 Р

76 154 Р за м²

PRO Estate Market
Агентство недвижимости
На рынке с 10 лет года
Еще 458 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

350 000 000 Р

76 154 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO Estate Market
Агентство недвижимости
На рынке с 10 лет года
Еще 457 объектов

+7 958 772-55-11

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows компьютера.

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/195786457/>

Аналоги для пом. 4-Н-14-Н Аналог №1

Excel Я spb.cian.ru ТЦ Круиз – аренда и продажа торговых помещений в Торговом центре Круиз, Санкт-Петербург, Комендантский просп., 4к2 – Коммерческая недвиж

ТЦ Круиз

Санкт-Петербург, Комендантский просп., 4к2

Комендантский проспект, 13 минут пешком Старая Деревня, 7 минут на транспорте Пионерская, 5 минут на транспорте



Общая площадь 22 000 м²
 Год постройки 2006
 Этажность 4 этажа
 Масштаб Районный
 Парковка 200 мест

Арендная ставка
 от 10 201 до 15 000 Р за м² в год

Стоимость
 от 56 034 до 116 755 Р за м²

Торговые площади ПСН

Хотите стать официальным представителем?

Отправить заявку

Доступ в здание

Пн, Вт, Ср, Чт, Пт, Сб, Вс с 11:00 до 21:00

Парковка

Наземная на 200 мест

Инфраструктура

банкомат

Про специализированный торговый центр

Торговый Центр Круиз находится по адресу Санкт-Петербург, Комендантский проспект, 4к2, расположен недалеко от метро «Комендантский проспект», «Старая Деревня», «Пионерская».

Здание площадью 22 000 м², 2006 года постройки, имеет 4 этажа.

На территории есть парковка - наземная на 200 мест, в здании есть банкомат.

В базе коммерческой недвижимости ЦИАН 3 предложения об аренде, 6 предложений о продаже помещений в ТЦ Круиз.

Арендная ставка составляет от 10 201 до 15 000 Р за м² в год.

Стоимость помещения от 56 034 до 116 755 Р за м².

Отправить заявку

Excel Я spb.cian.ru ТЦ Круиз – аренда и продажа торговых помещений в Торговом центре Круиз, Санкт-Петербург, Комендантский просп., 4к2 – Коммерческая недвижимость ЦИАН

ТЦ Круиз

Об объекте Предложения На карте

38 – 161 м²

10 201 – 15 000 Р за м² в год

От официального представителя От агентов

Тип сделки	Этаж	Площадь м ²	Цена млн. руб.
продажа	2 / 4	113 м ²	12,2 млн. руб.
продажа	2 / 3	117,4 м ²	12 млн. руб.
продажа	2 / 4	161 м ²	17,4 млн. руб.
продажа	-1 / 4	116 м ²	6,5 млн. руб.
продажа	2 / 3	160 м ²	16,3 млн. руб.



Торговая площадь свободна
12 000 000 Р
 102 215 Р за м²

ID: 4402516

Показать телефон

Площадь 117,4 м²
 Потолки 3 м
 Состояние Типовой ремонт

Подробнее

<https://spb.cian.ru/specializirovanny-torgovy-centr-kruiz-sankt-peterburg-6866/>

Аналог №2

ТЦ Русская Деревня

Санкт-Петербург, просп. Народного ополчения, 22

Ленинский проспект, 3 минуты на транспорте



Общая площадь	25 000 м²
Год постройки	2009
Этажность	4 этажа
Масштаб	Районный
Парковка	300 мест

Арендная ставка
от 6 600 до 15 000 Р за м² в год

Стоимость
от 78 999 до 110 555 Р за м²

Офисы Торговые площади ПСН

Хотите стать официальным представителем?

Отправить заявку

Доступ в здание

Пн, Вт, Ср, Чт, Пт, Сб, Вс с 10:00 до 20:00

Парковка

Наземная на 300 мест

Инфраструктура

кафе банкомат

Про торгово-выставочный комплекс

Специализированный ТВК «Русская деревня» в Кировском районе Санкт-Петербурга. «Русская деревня» находится на восточной окраине Кировского района. Одно из преимуществ здания для арендаторов – удобный подъезд со стороны КАД. От станции метро «Ленинский проспект» до торгового комплекса около километра (пятнадцать минут пешком), столько же составляет расстояние от одноименной железнодорожной станции или станции «Данное» Октябрьской железной дороги. «Русская деревня» занимает П-образное двухэтажное строение и комплекс построек различной высоты, расположенных в его внутреннем дворе. Общая площадь комплекса – 25000 кв. м. Фасад, выходящий на

Отзыв о сайте

ТЦ Русская Деревня

Об объекте Предложения 10 На карте

28 – 277 м²
6 600 – 15 000 Р за м² в год

Предложения

Аренда Продажа **Офисы** Торговые площади Склады ПСН

От официального представителя От агентов 2

Тип сделки	Этаж	Площадь ~	Цена ~
продажа	2 / 2	217,2 м²	17,1 млн. руб.
продажа	2 / 3	217 м²	17,1 млн. руб.



Торговая площадь
17 158 583 Р
78 999 Р за м²

Площадь 217,2 м²
Состояние Типовой ремонт

ID: 9447844
[7 958 605-95-15](tel:79586059515)

Отзыв о сайте

В объявлении указан класс объекта «В». Однако учитывая местоположение данного объекта, а также с учетом пешеходных потоков, и состояния объекта, Оценщик счел возможным отнести его в класс С торговой недвижимости.

<https://spb.cian.ru/torgovo-vystavochnyy-kompleks-russkaya-derevnya-sankt-peterburg-6931/>

Аналог №3

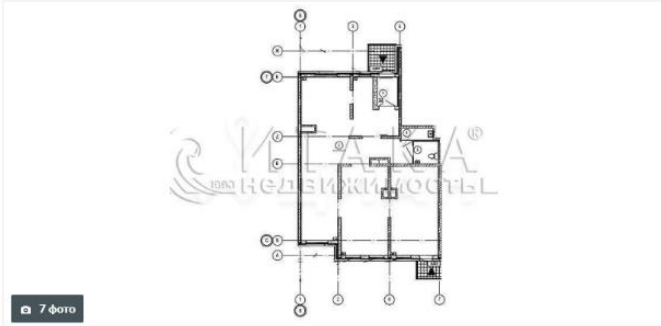
Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа офисов в Санкт-Петербурге > Калининский > Финляндский > метро Лесная > проспект Маршала Блюхера

вчера, 21:02 369 просмотров, 0 за сегодня Платное

Офис, 131,6 м²

в ЖК «Ландыши», корпус 1, сдан
 Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский, просп. Маршала Блюхера, 7к3 На карте
 Лесная - 20 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



7 фото

131,6 м² 1 из 16 Свободно
 Площадь Этаж Помещение

11 200 000 Р

85 107 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

Итака
 Агентство недвижимости
 Ещё 3115 объектов

+7 958 774-07-39

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Александра Богрец
 Нет отзывов

spb.cian.ru Продажа офиса 131.6м² просп. Маршала Блюхера, 7к3, Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский м. Лесная - база ЦИАН, объявление 225296476

Фотографии (7) **Описание** На карте Контактное лицо Офис, 131.6 м² ❤ ↻

Площадь Этаж Помещение

EMLS ID 700222470. 7-24732 Отличное коммерческое помещение в окружении новых жилых комплексов, имеются все коммуникации.
 Тамбур-4,00 м
 Помещение-121,40 м
 Санузел-3,60 м
 Помещение-2,60 м Возм.назначение (Офис, Торговая площадь, Бытовые услуги, ПСН), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть- теллин, водоснаб теплоснаб канализ НЕТ-электроснаб)

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Условия сделки			
Цена	11 200 000 Р	Налог	НДС включен: 1 866 666 Р
Ставка	85 107 Р за м ²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Состояние: **Офисная отделка**

в ЖК «Ландыши», корпус 1, сдан
 Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский, просп. Маршала Блюхера, 7к3
 Лесная 20 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама

11 200 000 Р

85 107 Р за м²

Итака
 Агентство недвижимости
 Ещё 3110 объектов

Показать телефон

Александра Богрец
 Нет отзывов

Не покупай кухню на заказ!
kitchen-house.ru
 Пока мы не сделаем дизайн проект. Бесплатно! Изготовим под любой нестандарт. Заходи
 Гарантия 24 мес
 Сборка 4 часа
 На 35% дешевле салона
 Свое производство

Не покупай кухню на заказ!
kitchen-house.ru
 Пока мы не сделаем дизайн проект. Бесплатно! Изготовим под любой нестандарт. Заходи
 Гарантия 24 мес
 Сборка 4 часа
 На 35% дешевле салона
 Свое производство

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/225296476/>

Аналог №4

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Санкт-Петербурге > Выборгский > Парголово > метро Парнас > 4-й Верхний переулок

7 июл, 09:03 273 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение (В), 121,7 м²

в торговом центре «Парнас в 4-м Верхнем переулке, 19А»
Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово, 4-й Верхний пер., 19 На карте
📍 Парнас · 4 мин. на транспорте

10 999 000 ₽
90 378 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Геооргий Папаскири
PRO
РКМ Недвижимость
4.2 ⭐⭐⭐⭐⭐ 26 отзывов
Опыт работы с 2012 года
Еще 6 объектов
+7 958 605-73-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните.
В объявлении показан временный номер.
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
Написать сообщение

17 фото

121,7 м² Площадь 4 из 5 Этаж Свободно Помещение В Класс

Купить помещение свободного назначения 121.7 м² 4-й Верхний пер., 19, Санкт-Петербург, р-н Выборгский, мкр. Парголово м. Парнас - база ЦИАН, объявление 224641...

10 999 000 ₽
90 378 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Геооргий Папаскири
PRO
РКМ Недвижимость
4.2 ⭐⭐⭐⭐⭐ 26 отзывов
Опыт работы с 2012 года
Еще 6 объектов
Показать телефон
Написать сообщение

17 фото

121,7 м² Площадь 4 из 5 Этаж Свободно Помещение В Класс

Предлагаем помещение свободного назначения.
Наши преимущества:
+Торговый центр находится в оживленном месте с высокой плотностью населения.
+Хороший пешеходный и автомобильный трафик.
+Общая площадь помещения 121,7 кв. м.
+Все коммуникации
+ Лифт, пожарная и охранная системы сигнализации, видеонаблюдение. + Действующий торговый центр.
+Удобная парковка для клиентов, хорошо просматриваемое рекламное поле.
Отличный вариант под любые виды деятельности детский учебно-развивающий центр, магазин, организаций работающих в сфере услуг, офис продаж.
Просмотры в удобное для Вас время по предварительной договоренности.

Возможное назначение

🏢 Офис

Еще: стоматология, сервис, шоурум, другое, салон красоты, ателье одежды, фотостудия, бытовые услуги, парикмахерская, фитнес, коммерция, школа, зал, спортзал, выставка, магазин, кафе/ресторан, медицинский центр

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

Домашнее объявление: Дома все отвлекает? - Коворкинг в центре СПб
cwLrent
Абонементы в коворкинг Clockwork Time - от 3700 ₽.
Цены Фото Контакты

Яндекс Директ

Домашнее объявление: Дома все отвлекает? - Коворкинг в центре СПб
cwLrent
Абонементы в коворкинг Clockwork Time - от 3700 ₽.
Цены Фото Контакты

Яндекс Директ

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/224641737/>

В объявлении указан класс объекта «В». Однако учитывая местоположение данного объекта, а также с учетом пешеходных потоков, и состояния объекта, Оценщик счел возможным отнести его в класс С торговой недвижимости.

Аналог №5

← → ↻ spb.cian.ru/sale/commercial/226373378/

Приложения Публичная кадастр... Яндекс Мобильный Оцен... Проверка электро... Входящие - Почта... Мой Арбитр Оценка имущества Priori Extra. Комп... в https://www.mtsba... Магазин USEEME ... Поиск

Кризис и рынок: Аналитика для бизнеса Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека Glorax Development [+ Разместить объявление](#)

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Санкт-Петербурге > Фрунзенский > Балканский > метро Купчино > улица Ярослава Гашека

сегодня, 00:06 306 просмотров, 0 за сегодня Р Платное


Торговая площадь (А), 683 м²

в торговом комплексе «Балатон»

Санкт-Петербург, р-н Фрунзенский, Балканский, ул. Ярослава Гашека, 5 [На карте](#)

Купчино - 10 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



30 фото

73 000 000 Р ↓

106 882 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

Магазин Квартир
Агентство недвижимости
Еще 692 объекта


+7 958 605-21-15

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Филипп Иванов
5,0 ★★★★★ 1 отзыв

spb.cian.ru Продаю торговую площадь 683м² ул. Ярослава Гашека, 5, Санкт-Петербург, р-н Фрунзенский, Балканский м. Купчино - база ЦИАН, объявление 226373378



683 м² **2 из 3** **Свободно** **А**
Площадь Этаж Помещение Класс

EMLS ID 700223112. Отличное помещение свободного назначения
Подойдет для любого вида деятельности
Общая площадь - 683 кв. м.
Метро "Купчино" - 10 минут пешком
Гипермаркет "ОКЕЙ" - 2 минуты пешком
Плотная жилая застройка вокруг
Высокий пешеходный трафик к метро
Рядом остановка общественного транспорта
Вокруг сплошная торговая зона
Второй этаж торгового комплекса
Большая парковка прямо перед входом
Огромные витринные окна на фасаде
Три входа, из них два с фасада
Пассажирский лифт
Собственный грузовой лифт
Отличная открытая планировка
Место для рекламной вывески
Высота потолков - 3,98 метра
Выделенная электрическая мощность - 150 кВт
Отличное состояние
Цена и условия сделки обсуждаются
Звоните по любым вопросам! Возм.назначение (Торговая площадь, Офис, Склад, Общепит, Бытовые услуги, Банк), Юр.статус владельца -Собственность; Коммуникации-(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ НЕТ-тел.лин. лифты)

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

73 000 000 Р ↓

106 882 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

Магазин Квартир
Агентство недвижимости
Еще 683 объекта

[Показать телефон](#)

Филипп Иванов
5,0 ★★★★★ 1 отзыв



Дом все отлекает? - Коворкинг в центре СПб
[cwt.rent](#)

Абоненты в коворкинг Clockwork Time - от 3700 Р.

[Цены](#) [Фото](#) [Контакты](#)

Яндекс Директ



Дом все отлекает? - Коворкинг в центре СПб
[cwt.rent](#)

Абоненты в коворкинг Clockwork Time - от 3700 Р.

[Цены](#) [Фото](#) [Контакты](#)

Яндекс Директ

В объявлении указан класс объекта «А». Однако учитывая местоположение данного объекта, а также с учетом пешеходных потоков, и состояния объекта, Оценщик счел возможным отнести его в класс С торговой недвижимости. Также по информации, полученной от агента в данном случае имеет место быть опечатка в объявлении, относительно класса А. Так как к высококачественным торговым площадям данный объект не относится ни по одному критерию. <https://spb.cian.ru/sale/commercial/237890145/>

Доходный подход Аналоги для пом. 3Н-11Н Аналог №1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/201877619/>


Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Санкт-Петербурге > Приморский > Озеро Долгое > метро Командантский проспект > проспект Испытателей

сегодня, 10:59 50 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь, 3 000 м²

в специализированном торговом центре «Строитель»
Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое, просп. Испытателей, 29к1 На карте
00 Командантский проспект - 2 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



4 фото

3 000 м² Площадь 1 из 2 Этаж Свободно Помещение

3 000 000 Р/мес.
12 000 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, без комиссии


PRO
Larina
Агентство недвижимости
Еще 119 объектов
+7 958 772-91-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Сдам торговую площадь 3000м² просп. Испытателей, 29к1, Санкт-Петербург, р-н Приморский, Озеро Долгое м. Командантский проспект - база ЦИАН, объявление 230...



3 000 м² Площадь **1 из 2** Этаж **Свободно** Помещение

Предлагается в аренду помещение из под супермаркета "Spaг".
Есть возможность деления помещения от 1000 до 3000 кв м.
Вход центральный (зона погрузки).
Лифты грузопассажирские.
Эскалаторы поэтажные.
ТК "Строитель" расположен в Приморском районе, в пешей доступности от метро Командантский проспект.
Фасад здания выходит на пр.Испытателей, удобен для размещения рекламы, просматривается с транспортных перекрестков, остановок общественного транспорта.
Рядом находятся ТК "Атмосфера", ТК "Континент", ТЦ "Миллер"
На территории торгового комплекса, имеется открытая парковка.
Хороший автомобильный и пешеходный трафик.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

3 000 000 Р/мес.
12 000 Р за м² в год

PRO
Larina
Агентство недвижимости
Еще 122 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

Аренда производственных помещений – От собственника!
holding78.com
Прямая аренда от 250 Р/м²!
Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²!
[Бесплатный выезд фур](#)
[Доступ 24/7](#)
[Удобное расположение](#)
[Без комиссий](#)

Яндекс Директ

Аренда производственных помещений – От собственника!
holding78.com
Прямая аренда от 250 Р/м²!
Просторные помещения под производство от 50 до 3000

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/230174444/>

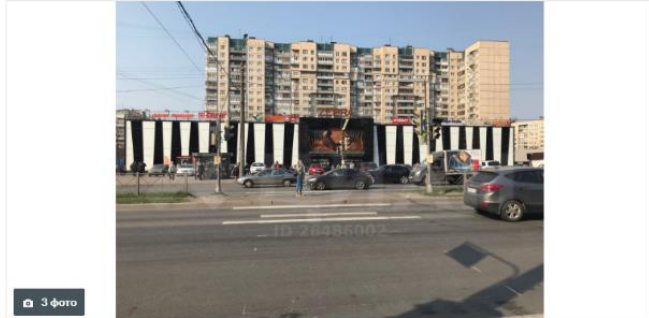
Аналог №2

spb.cian.ru/rent/commercial/228676041

Торговая площадь (А), 1 255 м²

в торговом центре «Зебра (Зебра)»
Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка, просп. Косыгина, 30К1 [На карте](#)
🚗 Ладжская - 9 мин. на транспорте 🚗 Проспект Большевиков - 7 мин. на транспорте

В избранное [←](#) [↻](#) [⬇️](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



3 фото

Аренда помещения вТЦ

1 255 м ² Площадь	2 из 2 Этаж	Свободно Помещение	A Класс
---------------------------------	----------------	-----------------------	------------

Сдается в аренду торговое помещение общей площадью 1255,0 м² (184-31; 184-33), расположенное в

[Снять торговую площадь 1255м² просп. Косыгина, 30К1, Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Ржевка м. Ладжская - база ЦИАН, объявление 228676041](#)

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 1 255 м²

1 255 м ² Площадь	2 из 2 Этаж	Свободно Помещение	A Класс
---------------------------------	----------------	-----------------------	------------

Сдается в аренду торговое помещение общей площадью 1255,0 м² (184-31; 184-33), расположенное в отдельном стоящем здании в торговом комплексе на пр-т. Косыгина 30 Лит. А. Здание ТЦ ZEBRA хорошо просматривается с разных сторон. Рядом остановки общественного транспорта. Развитая инфраструктура. Якорные арендаторы: сеть магазинов Перекресток, Подружка, пиццерия Додо Пицца. Помещение находится на втором этаже, вход через ТЦ, эскалатор. Состояние хорошее, отопление и водоснабжение, с/у. Возможность размещения наружной рекламы. Арендная плата - 1 129 500,00 рублей в месяц + компенсация коммунальных услуг и эксплуатационных расходов.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 129 500 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 800 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 188 250 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

1 129 500 Р/мес.

10 800 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO
ID 26486002
Управляющая компания
Нет отзывов
Еще 15 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Помещения под офис в аренду
[baltm.com](#)
Метро Балтийская. Площадь от 16.5 до 483.9 м². От собственника. От 1000 Р/м² в месяц!
[Свободные офисы](#)
[Преимущества](#) [Контакты](#)

Продажа 12 арматуры за 25000 р. - Распродажа!
[standartmetal.ru](#)
Арматура 12 мм А500С от производителя Северсталь в Санкт-Петербурге от 25.000 руб.
Доставка от 500 рублей
Доставим сегодня

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/228676041/>

Аналог №3

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Санкт-Петербурге > Приморский > Комендантский аэродром > метро Пионерская > Коломяжский проспект
сегодня, 00:30 118 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 1 050 м²

Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром, Коломяжский просп., 15А [На карте](#)
Пионерская

В избранное Поделиться Показать



4 фото



1 050 м² Площадь 3 из 4 Этаж Свободно Помещение

1 050 000 ₺/мес.

12 000 ₺ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; комиссия 50%

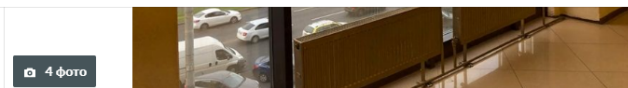
PRO
Estate Market
Агентство недвижимости
На рынке с 10 лет года
Еще 458 объектов
+7 958 771-34-70

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

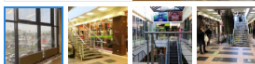
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

spb.cian.ru Аренда торговой площади 1050м² Коломяжский просп., 15А, Санкт-Петербург, р-н Приморский, Комендантский аэродром м. Пионерская - база ЦИАН, объявление 195...



4 фото



1 050 м² Площадь 3 из 4 Этаж Свободно Помещение

Торговое помещение, расположено на 3-м этаже торговой части здания, прямо напротив ст.м. Пионерская. Рядом два оживленных перекрестка Коломяжский пр /Испытателей пр, и Богатырский пр / Коломяжский пр.

Вход в помещение - из ТК Купеческий двор.
В помещении высокие потолки, несколько витринных окон.
Возможно размещение магазина, сферы услуг, шоу-рума.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	1 050 000 ₺/мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 000 ₺ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	50%
Предоплата	1 месяц		

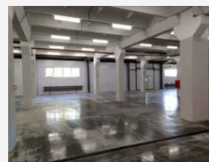
1 050 000 ₺/мес.

12 000 ₺ за м² в год

PRO
Estate Market
Агентство недвижимости
На рынке с 10 лет года
Еще 457 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

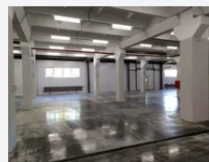


Аренда производственных помещений - От собственника!
[holding78.com](#)

Прямая аренда от 250 ₺/м²! Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²!

Бесплатный заезд фур
Доступ 24/7
Удобное расположение
Без комиссий

Яндекс Директ



Аренда производственных помещений - От собственника!
[holding78.com](#)

Прямая аренда от 250 ₺/м²! Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²!

Бесплатный заезд фур

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/195434326/>

Аналог №4

Торговая площадь, 1 400 м²
 Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Петровский, Чкаловский просп., 15 На карте
 Чкаловская

1 400 000 руб./мес. ↑ ↓
 12 000 руб за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС, без комиссии

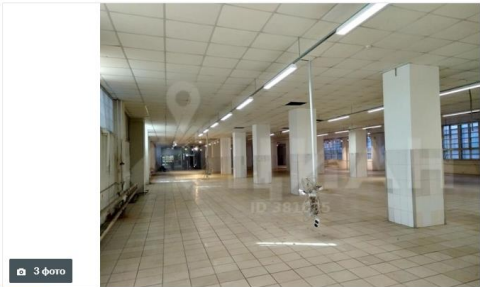
PRO
Estate Market
 Агентство недвижимости
 На рынке с 10 лет года
 Еще 444 объекта

+7 958 771-34-70

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



3 фото

1 400 м² Площадь
 1 из 4 Этаж
 Свободно Помещение

Предлагаем в аренду торговые площади от 800 м² до 1 400 м²
 Этаж - первый. Вход - свободный, со стороны Ораниенбаумской ул.
 Свободная планировка.
 Арендная ставка включает НДС, дополнительно оплачивается КУ.
 На внутренней территории есть парковка.

Отзыв о сайте
 spb.cian.ru/rent/commercial/197152690/

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 1 400 м²

Свободная планировка.
 Арендная ставка включает НДС, дополнительно оплачивается КУ.
 На внутренней территории есть парковка.
 До ст.м. Чкаловская 3 минуты пешком.

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	1 400 000 руб./мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 000 руб за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 233 333 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков 3.5 м
 Вход Общий с улицы

1 400 000 руб./мес. ↑ ↓
 12 000 руб за м² в год

PRO
Estate Market
 Агентство недвижимости
 На рынке с 10 лет года
 Еще 444 объекта

+7 958 771-34-70

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/197152690/>

Аналог №5


Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Санкт-Петербурге > Красногвардейской > Малая Охта > метро Ладжская > Заневский проспект

вчера, 23.19 159 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 1 630 м²
 в торгово-развлекательном центре «Нео»
 Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 38 [На карте](#)
 Ладжская

1 630 000 **₽/мес.**
 12 000 **₽** за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 УСН, без комиссии

PRO
Estate Market
 Агентство недвижимости
 На рынке с 10 лет года
 Еще 458 объектов
+7 958 771-34-70
 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)



5 фото

1 630 м² Площадь
 1 из 3 Этаж
 Свободно Помещение

Сдам торговую площадь 1630м² Заневский просп., 38, Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта м. Ладжская - база ЦИАН, объявление 201877619 ★ 3К от.

1 630 000 **₽/мес.**
 12 000 **₽** за м² в год

PRO
Estate Market
 Агентство недвижимости
 На рынке с 10 лет года
 Еще 457 объектов
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Предлагаем в аренду торговую площадь на первом этаже Торгового Комплекса. В помещении высокие потолки, свободная планировка, есть погрузочно-разгрузочная площадка с механизмами. Предусмотрены парковочные места для личного и гостевого автотранспорта. Есть возможность организовать для арендатора круглосуточную работу. Вблизи несколько застройщиков ведут активное строительство жилых комплексов. Дополнительно оплачивается КУ.

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 630 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 000 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	2 месяца		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Аренда производственных помещений - От собственника!
[holding78.com](#)
 Прямая аренда от 250 **₽/м²**
 Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²
[Бесплатный выезд фур](#)
[Доступ 24/7](#)
[Удобное расположение](#)
[Без комиссий](#)

Аренда производственных помещений - От собственника!
[holding78.com](#)
 Прямая аренда от 250 **₽/м²**
 Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²

Аналоги для помещений 4-Н-14Н Аналог №1


spb.cian.ru/rent/commercial/234036080/

Приложения Публичная кадастр... Яндекс Мобильный Оцен... Проверка электро... Входящие - Почта... Мой Арбитр Оценка имущества Priorit Extra. Ком... http://www.mtsba... Магазин USEEME... Поисквоя сист

Торговая площадь, 285 м²

в торговом центре «на Индустриальном проспекте, 11к1»
Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 11к1 На карте
Проспект Большевиков - 20 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



3 фото

285 м² Площадь
1 из 3 Этаж
Свободно Помещение

370 500 ₽/мес.
15 600 ₽ за м² в год

PRO
Далпорт
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 1998 года
Еще 37 объектов

+7 958 773-64-36

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

spb.cian.ru/rent/commercial/234036080/

Приложения 1Forma Список доступных... Документы банка... Портал ИАИС ОГД Публичная кадастр...

Предлагается в аренду помещение на первом этаже торгового центра. Здание ТЦ находится в жилом массиве на первой линии от Индустриального проспекта.
Ключевые арендаторы: аптека "ОЗЕРКИ", бытовая химия "МАГНИТ КОСМЕТИК", товары для а/м "БИ-БИ", салон красоты, магазин цветов и др. Жилой массив, высокая проходимость. Удобный подъезд, парковка. Высокая проходимость.
Характеристики помещения:
- Отдельный вход
- Высота потолков - 3,2 м
- Э.мощность - 90 кВт.
- Имеется зона погрузки.
- Предоставляются арендные каникулы.

Возможное назначение

Торговая площадь

Еще: общепит, продукты, зоомагазин, детские товары, торговый центр, торговый комплекс, представительство

Показать информацию

Условия сделки

Цена	370 500 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 600 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	370 500 ₽	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

370 500 ₽/мес.
15 600 ₽ за м² в год

PRO
Далпорт
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 1998 года
Еще 37 объектов

Активация Windows
Чтобы активировать Windows,

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/234036080/>

Аналог №2


← → ↻ spb.cian.ru/rent/commercial/236263265/
☆

Приложения
Публичная кадаст...
Яндекс
Мобильный Оцен...
Проверка электр...
Входные - Почта...
Мой Арбитр
Оценка имуще...
Priori Extra. Комп...
6
https://www.mtsba...
Магазин USEEME ...
Поискосая си

Торговая площадь (А), 17 м²

в специализированном торговом центре «Платформа»
 Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к5 [На карте](#)
 📍 Ладужская - 5 мин. пешком

📌 В избранное 📷 📄 📧 📞 🚩 Пожаловаться



2 фото

26/12/2016

17 м²
Площадь

3 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

A
Класс

EMLS ID 721904. м. Ладужская, Заневский пр., д 65, корп. 5 лит А
 Торговый комплекс (общая площадь 5 499 м. кв.), расположен у станции метро Ладужская (Заневский пр., д. 65, корп.5, лит. А).
 Комплекс находится в 5 минутах ходьбы от ст. м. Ладужская

[Отзыв о сайте](#)

- Высокая плотность жилой застройки;
- В непосредственной близости располагаются Деловые и Бизнес центры;
- Высокая пешеходная активность;
- Напротив ТЦ расположено кольцо и остановки общественного транспорта;
- Отопление собственная газовая котельная;
- Водоснабжение, водоотведение возможно в случае потребности Арендатора;
- Выделяемая электрическая мощность - исходя их потребностей арендатора.;
- Современные системы кондиционирования и вентиляции;
- Возможность заключения долгосрочного договора аренды;
- Есть эскалатор, грузовой и грузопассажирский лифт.

В Торговом центре представлены следующие арендаторы:

- Медицинский центра Эко безопасность ;
- Магазин Автозапчастей;
- Пункт выдачи интернет заказов PICK-UP ;
- Фудкорт представляют ресторан китайской кухни Харбин и Killfishdiscountbar ;
- Большой пул обувных и галантерейных арендаторов (Columbia, RalfRinger, Comodor, 1001 сумка)

Возм.назначение (Торговая площадь, Офис, Производство, Склад, Общепит, Бытовые услуги, Банк, Автобизнес, Гостиничный бизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации (Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ лифты)

[Показать информацию](#)

Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	22 100 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	22 100 Р	Арендные каникулы	Да

22 100 Р/мес.

15 600 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

Велес-Н

Агентство недвижимости


Еще 1177 объектов

+7 958 605-38-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

 **Наталья Каширова**
Нет отзывов


22 100 Р/мес.

15 600 Р за м² в год

Велес-Н

Агентство недвижимости

Еще 368 объектов

 **Наталья Каширова**
Нет отзывов

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, т компьютера.

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/236263265/>

Аналог №3

Торговая площадь, 102 м²

в торговом центре «на Заневском проспекте, 65к1»

Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 65к1 [На карте](#)

Ладожская - 3 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



102 м² **2 из 2** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Новый торговый центр в современном стрит формате, расположен с крупнейшими транспортными узлами - м. Ладожская, Заневский проспект. Ладожский вокзал, где сформировался массивный центр торговли и мощный поток целевой аудитории. В двухэтажном здании спроектированы самодостаточные коммерческие помещения, каждое из которых имеет обособленный вход с улицы вне зависимости от этажности. Удобный заезд с Заневского проспекта и собственная парковка, делает центр удобным для шопинга. Якорными Арендаторами стали - Теремок, и ресторан Бахрома. Предлагается помещение в аренду на первом этаже, отдельный выход, большие панорамные окна. Площадь 60-180 кв.м. по ставке от 1 500 рублей за кв.м. В помещении выполнена чистовая отделка, выделен санузел с сантехническим оборудованием. Возможен режим работы 24/7.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	153 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	18 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 25 500 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

153 000 Р/мес.

18 000 Р за м² в год

PRO

Lapina

Агентство недвижимости

Еще 119 объектов

+7 958 772-91-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



PRO

Lapina

Агентство недвижимости

Еще 122 объекта

+7 958 772-91-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, г
компьютера.

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/212988008/>

Аналог №4


spb.cian.ru/rent/commercial/225274204/

Приложения | Публичная кадастр... | Яндекс | Мобильный банк... | Проверка электро... | Входящие - Почта... | Мой Арбитр | Оценка имущества | Риполн Extra. Комп... | https://www.mtsba... | Магазины USEEME... | Поиск

Торговая площадь, 140 м²

в торговом центре «на Индустриальном проспекте, 9»
 Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Пороховые, Индустриальный просп., 9 [На карте](#)
 00 Проспект Большевиков · 6 мин. на транспорте

В избранное | [←](#) | [↻](#) | [↑](#) | [↔](#) | [⚙](#) | [Пожаловаться](#)



5 фото

140 м² Площадь | 2 из 2 Этаж | Свободно Помещение

spb.cian.ru/rent/commercial/225274204/

Приложения | 1Forma | Список доступных... | Документы банка... | Портал ИАИС ОГД | Публичная кадастр...

140 000 Р/мес. ↕

12 000 Р за м² в год

ID 13405996

+7 981 130-91-01

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Фотографии (5) | **Описание** | На карте | Контактное лицо

Сдается в аренду торговое помещение на втором этаже отдельно стоящего нежилого здания на первой линии Индустриального проспекта. Общая площадь 140 кв.м. Вход с Индустриального проспекта. Электричество более 50 кВт. Под торговлю, офис, услуги, общепит и т.д. Без комиссии. Возможна круглосуточная работа

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Еще: банк, бар, салон красоты, кафе/ресторан, клуб, бытовые услуги, фитнес, зал, кальная, хостел, гостиница, медицинский центр, сервис, общепит, кондитерская, магазин, стоматология, фотостудия, коммерция, алкомаркет, антикафе, spa салон, бильярдная, ресторан, букмекерская контора, услуги, учебны...

[Показать всё](#)

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	140 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

140 000 Р/мес. ↕

12 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

ID 13405996

+7 981 130-91-01

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/225274204/>

Аналог №5

спб.cian.ru/rent/commercial/234668707/


Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Санкт-Петербурге > Красногвардейский > Малая Охта > метро Ладжская > Заневский проспект

17 июн, 14:43 9 просмотров, 0 за сегодня Платное

Торговая площадь, от 100 до 1 670 м²

в торгово-развлекательном центре «Нео»
Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта, Заневский просп., 38 На карте
00 Ладжская - 5 мин. пешком

В избранное Показать Поделиться Пожаловаться



12 фото


от 100 до 1 670 м² 1 из 4 Свободно
Площадь Этаж Помещение

от 200 000 до 1 670 000 Р/мес. ▼
от 12 000 Р за м² в год

ID 50165987
Управляющая компания
Нет отзывов
Ещё 110 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Аренда торговой площади от 100 до 1670м² Заневский просп., 38, Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Малая Охта м. Ладжская - база ЦИАН, объявление 234668...



от 100 до 1 670 м² 1 из 4 Свободно
Площадь Этаж Помещение

Доступные площади

Площадь	Цена за м ² /год	Цена за м ² /мес
100 м ²	24 000 Р за м ² /год	200 000 Р/мес
200 м ²	18 000 Р за м ² /год	300 000 Р/мес
300 м ²	16 800 Р за м ² /год	420 000 Р/мес
400 м ²	15 600 Р за м ² /год	520 000 Р/мес
1670 м ²	12 000 Р за м ² /год	1 670 000 Р/мес

Сдается в аренду нежилое помещение на первом этаже в ТК НЕО площадью 1640 м² амп: 178; (можно поделить) Здание находится на первой линии Заневского проспекта, в пяти минутах пешком от метро Ладжская и от Ладжского вокзала, рядом так же расположены новые жилые комплексы Малая Охта и Золотая Долина Площадь торгового комплекса 10500 м² амп: 178; подъездные пути к помещению есть, в зоне разгрузки установлен электроподъемник

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/234668707/>

от 200 000 до 1 670 000 Р/мес. ▼
от 12 000 Р за м² в год

ID 50165987
Управляющая компания
Нет отзывов
Ещё 115 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Помещения под офис в аренду
[baltm.com](#)
Метро Балтийская. Площадь от 16,5 до 483,9 м². От собственника. От 1000 Р/м² в месяц!
[Свободные офисы](#)
[Преимущества](#) [Контакты](#)

Яндекс Директ

Помещения под офис

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "30" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.10.2014
№01СПБ

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922, ОГРН: 1027700368475, дата гос. регистрации: 29.06.1993, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Окская, д. 13

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 62,8 кв.м. этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции д. 41/39 лит. А пом. 4Н, 5Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:11:0006041:4143

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-61/102/2014-069

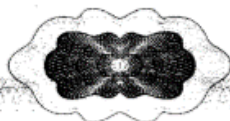
Регистратор

Данилова Е.А.

М.П.



78 - А З 602489





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "30" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.10.2014
№01СПБ

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922, ОГРН: 1027700368475, дата гос.регистрации: 29.06.1993, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Окская, д.13

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое, этаж: мезонин-надстройка, общая площадь: 21,3 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, шоссе Революции д.41/39 лит.А пом.6Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:11:0006041:4145

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30"
октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-61/102/2014-068

Регистратор

Данилова Е.А.

М.П.



78 - А Э 602538





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "30" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.10.2014
№01СПБ

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922, ОГРН: 1027700368475, дата гос. регистрации: 29.06.1993, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Ожская, д. 13

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое, этаж: мезонин-надстройка, общая площадь: 33,6 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции д. 41/39 лит. А пом. 7Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:11:0006041:4146

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-61/102/2014-067

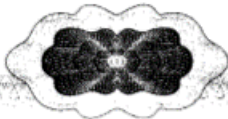
Регистратор

Данилова Е.А.

м.п.



78 - А З 602537





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "30" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.10.2014 №01СПБ

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922, ОГРН: 1027700368475, дата гос.регистрации: 29.06.1993, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Окская, д.13

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое, этаж: 1, общая площадь: 35,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, шоссе Революции д.41/39 лит.А пом.10Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:11:0006041:4131

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-61/102/2014-066

Регистратор

Данилова Е. А.

М.П.



78 - А З 602536





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи:

"30" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.10.2014 №01СПБ

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922, ОГРН: 1027700368475, дата гос.регистрации: 29.06.1993, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Окская, д.13

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое, этаж: мезонин-надстройка, общая площадь: 36,1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, шоссе Революции д.41/39 лит.А пом.8Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:11:0006041:4147

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-61/102/2014-070

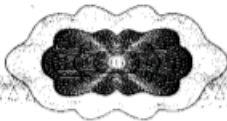
Регистратор

Данилова Е.А.


М.П.



78 - А З 602539





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи: "30" октября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.10.2014 №01СПБ

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922, ОГРН: 1027700368475, дата гос.регистрации: 29.06.1993, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Окская, д.13

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое, этаж: 1 (в т.ч.антресоль), общая площадь: 346,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, шоссе Революции д.41/39 лит.А пом.14Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:11:0006041:4135

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-61/102/2014-064

Регистратор

Данилова Е.А.

М.П.



78 - А Э 602487





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

Дата выдачи:

"30" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.10.2014
№01СПБ

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922, ОГРН: 1027700368475, дата гос. регистрации: 29.06.1993, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 772101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Ожская, д.13

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 4 946,3 кв.м, этаж 1,2, мезонин-надстройка, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, шоссе Революции д.41/39 лит.А пом.3Н,11Н

Кадастровый (или условный) номер: 78:11:0006041:4141

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2014 года сделана запись регистрации № 78-78-61/102/2014-063

Регистратор

Данилова Е.А.

М.П.



78 - А Э 602488



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

ул. Красного Текстильщика, 10-12, Санкт-Петербург, 193124
тел. (812) 324-59-28, факс (812) 324-59-02
Почтовый адрес: БОХ 1170, Санкт-Петербург, 190000
e-mail: 78_upr@rosreestr.ru, www.to78.rosreestr.ru

**Открытое акционерное
общество «МОСКВИЧКА»
ИНН 7721029922**

№ _____

На № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

30.10.2014 № 61/102/2014-064

«30» октября 2014 года рассмотрены документы на объект недвижимости по адресу: **г.Санкт-Петербург, шоссе Революции, д.41/39, лит.А, пом.14Н, кад. № 78:11:0006041:4135.**

Сообщаю, что копии учредительных документов и документы о полномочиях представителей, дополнительно принятые в составе данного пакета, остаются в архиве под номером **49248**, ссылку на который при последующих обращениях Вам необходимо делать в заявлении.

В соответствии с п. 22 «Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденных приказом Минюста РФ от 01.07.02 № 184 (в ред. от 12.11.03), если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии учредительных документов юридического лица, то при последующих обращениях за государственной регистрацией прав возможно представление выписки из единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица.

В случае внесения в учредительные документы дополнений, изменений, зарегистрированных в установленном законом порядке, а также в случае прекращения полномочий представителей, Вам необходимо представить соответствующие документы, сделав в заявлении ссылку на вышеуказанный номер.

Ответственность за несвоевременное уведомление об изменениях в вышеуказанных документах несет заявитель.

Государственный регистратор:



И.И.И.И.И.И.

Договор №01СПБ
купли-продажи недвижимого имущества

город Москва

«01» октября 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «ВАЛДАЙ» (далее ООО «ВАЛДАЙ»), ИНН 7705861668, место нахождения: город Москва, переулок Озерковский, д. 9, зарегистрированное 01.11.2008г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением ОГРН 5087746334627, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Вихляева Станислава Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «МОСКВИЧКА» (далее ОАО «МОСКВИЧКА»), ИНН 7721029922, место нахождения: город Москва, улица Окская, д. 13, зарегистрированное 29.06.1993г. Московской регистрационной палатой, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц с присвоением ОГРН 1027700368475, имеющее свидетельство о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002г. серии 77 №005388186, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Генерального директора Ягафарова Рамиля Рифовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество:

1.1.1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж: 1 (антресоль), 2 – мезонин-надстройка, общая площадь: 4946,3 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 3Н, 11Н; кадастровый (или условный) номер: 78:11:6041:3003:45:3 (именуемое в дальнейшем – «Помещение 1»).

Помещение 1 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78-78-32/084/2012-126, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АЖ № 559887, выданным «17» апреля 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.1.2. Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632. Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж: 1 (в т.ч. антресоль), общая площадь: 346,8 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 14Н; кадастровый (или условный) номер: 78:11:6041:3003:45:14 (именуемое в дальнейшем – «Помещение 2»).

Помещение 2 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78-78-32/084/2012-132, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АЖ № 559886, выданным «17» апреля 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.1.3. Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632. Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь: 35,4 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 10Н; кадастровый (или условный) номер: 78:11:6041:3003:45:9 (именуемое в дальнейшем – «Помещение 3»).

Помещение 3 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78-78-32/084/2012-131, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АЖ № 559881, выданным «17» апреля 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.1.4. Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632. Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж: мезонин-надстройка, общая площадь: 33,6 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 7Н; кадастровый (или условный) номер: 78:11:6041:3003:45:7 (именуемое в дальнейшем – «Помещение 4»).

Помещение 4 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78-78-32/084/2012-130, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации

 От Продавца

 От Покупателя

- права серия 78-АЖ № 559882, выданным «17» апреля 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
- 1.1.5. Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632. Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж: мезонин-надстройка, общая площадь: 21.3 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 6Н; кадастровый (или условный) номер: 78:11:6041:3003:45:6 (именуемое в дальнейшем – «Помещение 5»).
- Помещение 5 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78-78-32/084/2012-129, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АЖ № 559883, выданным «17» апреля 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
- 1.1.6. Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632. Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж: 1, общая площадь: 62.8 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 4Н, 5Н; кадастровый (или условный) номер: 78:11:6041:3003:45:5 (именуемое в дальнейшем – «Помещение 6»).
- Помещение 6 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78-78-32/084/2012-127, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АЖ № 559885, выданным «17» апреля 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
- 1.1.7. Общая долевая собственность, доля в праве 49463/147632. Нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж: мезонин-надстройка, общая площадь: 36.1 кв.м., адрес объекта: г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 41/39, лит. А, пом. 8Н; кадастровый (или условный) номер: 78:11:6041:3003:45:8 (именуемое в дальнейшем – «Помещение 7»).
- Помещение 7 принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №78-78-32/084/2012-128, что подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АЖ № 559884, выданным «17» апреля 2012 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Далее недвижимое имущество, указанное в пунктах 1.1.1. - 1.1.7. настоящего Договора, в совокупности именуется «Объекты недвижимого имущества».

- 1.2. Продавец обязан передать в собственность Покупателю Объекты недвижимого имущества свободные от прав третьих лиц, не являющиеся предметом спора, в частности без виндикационных требований третьих лиц, не подлежащее конфискации, никому не отчуждённое, не переданное в доверительное управление, не внесённое в качестве вклада в уставные капиталы юридических лиц, а также в качестве вклада по договору простого товарищества, не заложенное, под запретом (арестом) не состоящее. Судебных споров по Объектам недвижимого имущества не имеется. Лица, проживающие и/или сохраняющие в соответствии с законом право пользования Объектами недвижимого имущества после их приобретения Покупателем (ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч. 1 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации) отсутствуют.
- 1.3. Покупатель обязан выполнить все необходимые действия, в результате которых Объекты недвижимого имущества будут зарегистрированы на праве собственности за Покупателем без каких-либо обременений.

2. Цена Договора и условия платежа

- 2.1. По согласованию Сторон стоимость Объектов недвижимого имущества 230 100 000 (Двести тридцать миллионов сто тысяч) рублей, в т.ч. НДС 35 100 000 (Тридцать пять миллионов сто тысяч) рублей, из которых:
- А) 222 039 000 (Двести двадцать два миллиона тридцать девять тысяч) рублей, в т.ч. НДС 33 870 355,94 (Тридцать три миллиона восемьсот семьдесят тысяч триста пятьдесят пять и 94/100) рублей - стоимость Помещения 1.
- Б) 5 215 000 (Пять миллионов двести пятнадцать тысяч) рублей, в т.ч. НДС 795 508,47 (Семьсот девяносто пять тысяч пятьсот восемь и 47/100) рублей - стоимость Помещения 2.
- В) 533 000 (Пятьсот тридцать три тысячи) рублей, в т.ч. НДС 81 305,08 (Восемьдесят одна тысяча триста пять и 08/100) рублей - стоимость Помещения 3.

От Продавца

От Покупателя

2

- Г) 505 000 (Пятьсот пять тысяч) рублей, в т.ч. НДС 77 033,90 (Семьдесят семь тысяч тридцать три и 90/100) рублей - стоимость Помещения 4.
Д) 321 000 (Триста двадцать одна тысяча) рублей, в т.ч. НДС 48 966,10 (Сорок восемь тысяч девятьсот шестьдесят шесть и 10/100) рублей - стоимость Помещения 5.
Е) 944 000 (Девятьсот сорок четыре тысячи) рублей, в т.ч. НДС 144 000 (Сто сорок четыре тысячи) рублей - стоимость Помещения 6.
Ж) 543 000 (Пятьсот сорок три тысячи) рублей, в т.ч. НДС 82 830,51 (Восемьдесят две тысячи восемьсот тридцать и 51/100) рублей - стоимость Помещения 7.
- 2.2. Оплата стоимости Объектов недвижимого имущества осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств в сумме, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, на расчетный счет Продавца в полном объеме в течение 6 (Шесть) месяцев с момента получения Покупателем Свидетельств о государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты недвижимого имущества.
- 2.3. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

3. Передача имущества


- 3.1. Продавец обязуется передать Объекты недвижимого имущества Покупателю в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора.
- 3.2. Приемка Объектов недвижимого имущества производится по месту их нахождения.
- 3.3. Приемка Объектов недвижимого имущества оформляется Актом приема-передачи, который подтверждает соответствие Объектов недвижимого имущества характеристикам, предусмотренным настоящим Договором, и подписывается уполномоченными представителями Продавца и Покупателя.
- 3.4. Продавец обязан одновременно, то есть в момент подписания Акта приема-передачи в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора, с Объектами недвижимого имущества передать Покупателю всю имеющуюся техническую и разрешительную документацию на Объекты недвижимого имущества.
- В случае нарушения требований настоящего Пункта, Продавец уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) % от цены Объектов недвижимого имущества, указанной в п.п. 2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.
- 3.5. С даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимого имущества, ответственность за сохранность Объектов недвижимого имущества, равно как и риск случайной порчи или гибели, несет Покупатель.
- 3.6. Обязательство Продавца передать Объекты недвижимого имущества в собственность Покупателя считается исполненным после государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимого имущества в органе по государственной регистрации по Санкт-Петербургу, при условии подписания Акта приема-передачи Объектов недвижимого имущества.

4. Ответственность сторон

- 4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2. В случае просрочки Продавцом срока передачи Объектов недвижимого имущества, с Продавца удерживаются пени в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) % от общей стоимости Объектов недвижимого имущества, указанной в п.п. 2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.
- 4.3. В случае просрочки Покупателем срока оплаты стоимости Объектов недвижимого имущества в соответствии с п.п. 2.2 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) % от цены Объектов недвижимого имущества за каждый день просрочки.
- 4.4. В случае изменения какого-либо из реквизитов Стороны, указанных в разделе 9 настоящего Договора, указанная Сторона обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 5 рабочих дней с момента изменения реквизитов.
- В случае не уведомления или ненадлежащего уведомления Стороной о смене своих реквизитов, указанными признаются реквизиты, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

5. Регистрация перехода права собственности

 _____
От Продавца

 _____
От Покупателя

3

- 5.1. Стороны обязаны обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности.
- 5.2. В соответствии со ст. 551 ГК РФ, в случае, когда одна из Сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой Стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.
- 5.3. Право собственности на Объекты недвижимого имущества возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. **При этом обременения, в виде нахождения Объектов недвижимого имущества в залоге у Продавца до момента полной оплаты, не возникает.** Право пользования Объектами недвижимого имущества и расходы по их содержанию и эксплуатации, переходят к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимого имущества Покупателю.
- 5.4. Расходы по уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты недвижимого имущества несет Покупатель.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение по настоящему Договору обязательств, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств чрезвычайного характера (форс-мажор), которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными действиями, к которым относятся: наводнения, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также война, военные действия, акты или действия государственных органов и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.
- 6.2. По причине наступления указанных в пункте 6.1. настоящего Договора обстоятельств, Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, должна незамедлительно известить другую Сторону о начале и прекращении действия указанных обстоятельств, но в любом случае не позднее 3 (Трех) дней после начала их действия. Несвоевременное уведомление о вышеуказанных обстоятельствах лишает соответствующую Сторону права на освобождение от договорных обязательств по причине указанных обстоятельств. Наступление вышеперечисленных форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено Торгово-Промышленной палатой или аналогичным компетентным органом. Датой уведомления (извещения) о наступлении форс-мажорных обстоятельств является дата направления Стороной указанного уведомления (извещения) в адрес другой Стороны. Надлежащим адресом, по которому отправляется такое уведомление (извещение) является адрес, указанный в разделе 9 настоящего Договора, если одна из Сторон не уведомила другую Сторону о смене адреса в порядке, предусмотренном пунктом 4.3 настоящего Договора.
- 6.3. В случаях наступления форс-мажорных обстоятельств, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия, или по согласованию Сторон настоящий Договор может быть аннулирован.
- 6.4. В случае если форс-мажорные обстоятельства продлятся больше 2-х (Двух) месяцев, любая из Сторон может расторгнуть Договор. В этом случае Продавец обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней вернуть фактически полученные от Покупателя денежные средства на его расчетный счет.

7. Арбитраж

- 7.1. Стороны примут необходимые меры к тому, чтобы любые спорные вопросы, разногласия и претензии, которые могут возникнуть из (или касаются) настоящего Договора, урегулированы путем переговоров. В случае если Стороны не достигнут взаимозаключенным вопросам, то спор между Сторонами, включая споры о праве собственности, решаются в Арбитражном суде по месту нахождения покупателя.

8. Заключительные положения

- 8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

От Продавца

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.07.2020 № 99/2020/338053898			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4135	

Номер кадастрового квартала:	78:11:0006041
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:11:6041:0:45:14
Адрес:	Санкт-Петербург, ш Революции, д 41/39, литера А, пом 14-Н
Площадь:	346.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9021249.44

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.07.2020 № 99/2020/338053898			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4135	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006041:3012
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
14.07.2020 № 99/2020/338053898			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4135	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Хаметшин Евгений Сергеевич

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

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2: __		
14.07.2020 № 99/2020/338053898			
Кадастровый номер:	78:11:0006041:4135		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ", ИНН: 7814120170		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-164 от 14.12.2007, 54990/147632		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "Мегалит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	17.04.2020	
	номер государственной регистрации:	78:11:0006041:4135-78/032/2020-34	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936444/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9512/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)	
	3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "Мегалит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.
		дата государственной регистрации:	17.04.2020
		номер государственной регистрации:	78:11:0006041:4135-78/032/2020-35
		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 о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936388/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9511/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)	

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 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
14.07.2020 № 99/2020/338054825			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4145	

Номер кадастрового квартала:	78:11:0006041
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:11:6041:0:45:6
Адрес:	Санкт-Петербург, ш Революции, д 41/39, литера А, пом 6-Н
Площадь:	21.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Мезонин № мезонин-надстройка
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	554073.28

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
14.07.2020 № 99/2020/338054825			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4145	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006041:3012
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338054825			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4145	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3 отсутствуют.
Получатель выписки:	Хаметшин Евгений Сергеевич

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

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338054825			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4145	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Кацельник Александр Владимович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-268 от 14.12.2007, 4540/147632		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338054825			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4145	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ", ИНН: 7814120170
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-200 от 14.12.2007, 54990/147632
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.2.1.	<p>вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "Мегалит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.</p> <p>дата государственной регистрации: 17.04.2020</p> <p>номер государственной регистрации: 78:11:0006041:4145-78:032/2020-35</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936388/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9511/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)</p>
3.2.2.	<p>вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "Мегалит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.</p> <p>дата государственной регистрации: 17.04.2020</p> <p>номер государственной регистрации: 78:11:0006041:4145-78:032/2020-34</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936444/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9512/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)</p>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u>
14.07.2020 № 99/2020/338055530	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: <u> </u>
	78:11:0006041:4131
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006041
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:11:6041:0:45:9
Адрес:	Санкт-Петербург, ш Революции, д 41/39, литера А, пом 10-Н
Площадь:	35.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	920854.18

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> : <u> </u>
14.07.2020 № 99/2020/338055530	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: <u> </u>
	78:11:0006041:4131
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006041:3012
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение			
<small>(вид и объект недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.07.2020 № 99/2020/338055530			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4131	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Кацельник Александр Вадимович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-248 от 14.12.2007, 4540/147632		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид и объект недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.07.2020 № 99/2020/338055530			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4131	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ", ИНН: 7814120170
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-173 от 14.12.2007, 54990/147632
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.2.1.	<p>вид: Арест, Арест, запрет ЗАО "Мегалит" распоряжаться, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу осуществлять любые регистрационные действия, в том числе регистрацию перехода права в отношении принадлежащих ЗАО "Мегалит" 54990/147632 долей в праве собственности на помещение</p> <p>дата государственной регистрации: 14.09.2016</p> <p>номер государственной регистрации: 78-78/032-78/088/032/2016-333/1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: Определение судьи Кузнецовой А.В., вынесенное по иску ПАО "Сбербанк России" к ООО "Стройформат" и др. о взыскании солидарно кредитной задолженности и др. по делу №б/н от 08.09.2016, выдавший орган: Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга</p>
3.2.2.	<p>вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "Мегалит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.</p> <p>дата государственной регистрации: 17.04.2020</p> <p>номер государственной регистрации: 78:11:0006041:4131-78/032/2020-36</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936444/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9512/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)</p>

Помещение		(вид объекта недвижимости)
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338055530		
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4131
3.	3.2.3.	<p>вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "Мегалин", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.</p> <p>дата государственной регистрации: 17.04.2020</p> <p>номер государственной регистрации: 78:11:0006041:4131-78/032/2020-37</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936388/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9511/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)</p>
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3. Общество с ограниченной ответственностью "ПЕРЕКРЕСТОК-2000", ИНН: 7707265357
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 78-78-01/0151/2008-180 от 03.04.2008, 38639/147632
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4. Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Долевая собственность, № 78-78-61/102/2014-066 от 30.10.2014, 49463/147632
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(код «Объекта недвижимости»)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
14.07.2020 № 99/2020/338056047			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4146	

Номер кадастрового квартала:	78:11:0006041
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:11:6041:0:45:7
Адрес:	Санкт-Петербург, ш Революции, д 41/39, литера А, пом 7-Н
Площадь:	33.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Мезонин № мезонин-надстройка
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	874031.09

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
М.П.			

Помещение			
<small>(код «Объекта недвижимости»)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
14.07.2020 № 99/2020/338056047			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4146	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006041:3012
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.07.2020 № 99/2020/338056047			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4146	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ", ИНН: 7814120170	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-197 от 14.12.2007, 54990/147632	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "МегаЛит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	17.04.2020	
	номер государственной регистрации:	78:11:0006041:4146-78/032/2020-35	
	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 о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936388/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9511/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)	
3.1.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "МегаЛит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	17.04.2020	
	номер государственной регистрации:	78:11:0006041:4146-78/032/2020-34	
	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 о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936444/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9512/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.07.2020 № 99/2020/338056047			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4146	
вид:	Арест, Арест, запрет ЗАО "МегаЛит" распоряжаться, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу осуществлять любые регистрационные действия, в том числе регистрацию перехода права в отношении принадлежащих ЗАО "МегаЛит" 54990/147632 долей в праве собственности на помещение		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____
14.07.2020 № 99/2020/338056047		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4146	
вид:	Арест, Арест, запрет ЗАО "Мегалит" распоряжаться, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу осуществлять любые регистрационные действия, в том числе регистрацию перехода права в отношении принадлежащих ЗАО "Мегалит" 54990/147632 долей в праве собственности на помещение		

file:///C:/Users/Gekova/Desktop/Выписки/8471568115608063491kv_549fe475-746f-45a8-9da7-f12a956e7548.html[16.07.2020 16:04:20]

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

3.	3.1.3.	дата государственной регистрации:	14.09.2016
		номер государственной регистрации:	78-78/032-78/088/032/2016-333/5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Определение суда Кузнецовой А.В., вынесенное по иску ПАО "Сбербанк России" к ООО "Стройформат" и др. о взыскании солидарно кредитной задолженности и др. по делу №6/н от 08.09.2016, выдавший орган: Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга
1.	1.1.	Правообладатель (правообладатели):	Кацельник Александр Валюмович
2.	2.2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-262 от 14.12.2007, 4540/147632
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	1.3.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "ПЕРЕКРЕСТОК-2000", ИНН: 7707265357
2.	2.3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 78-78-01/0151/2008-191 от 03.04.2008, 38639/147632
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	1.4.	Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922
2.	2.4.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 78-78-61/102/2014-067 от 30.10.2014, 49463/147632
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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.		Привопритязания 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
-----------------------------	--	-----------

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 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338057028			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4147	

Номер кадастрового квартала:	78:11:0006041
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:11:6041:0:45:8
Адрес:	Санкт-Петербург, ш Революции, д 41/39, литера А, пом 8-Н
Площадь:	36.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Мезонин № мезонин-надстройка
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	939063.16

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338057028			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4147	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006041:3012
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования	данные отсутствуют
---	--------------------

Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
14.07.2020 № 99/2020/338057028			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4147	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Хаметшин Евгений Сергеевич

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

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
14.07.2020 № 99/2020/338057028			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4147	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Кацельник Александр Вадимович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-253 от 14.12.2007, 4540/147632		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 2	Всего листов раздела 2: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
14.07.2020 № 99/2020/338057028			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4147	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ", ИНН: 7814120170
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-188 от 14.12.2007, 54990/147632
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Арест, Арест, запрет ЗАО "Мегалит" распоряжаться, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу осуществлять любые регистрационные действия, в том числе регистрацию перехода права в отношении принадлежащих ЗАО "Мегалит" 54990/147632 долей в праве собственности на помещение
дата государственной регистрации:	14.09.2016
номер государственной регистрации:	78-78/032-78/088/032/2016-333/6
3.2.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
основание государственной регистрации:	Определение судьи Кузнецовой А.В., вынесенное по иску ПАО "Сбербанк России" к ООО "Стройформат" и др. о взыскании солидарно кредитной задолженности и др. по делу №6/к от 08.09.2016, выдавший орган: Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "Мегалит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: ____ Всего разделов: ____ Всего листов выписки: ____

14.07.2020 № 99/2020/338057028

Кадастровый номер: 78:11:0006041:4147

3.	3.2.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "МегаЛит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.
		дата государственной регистрации:	17.04.2020
		номер государственной регистрации:	78:11:0006041:4147-78/032/2020-34
		срок, на который установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936444/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9512/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)
1.	1.3.	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "ПЕРЕКРЕСТОК-2000", ИНН: 7707265357
2.	2.3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 78-78-01/0151/2008-171 от 03.04.2008, 38639/147632
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	1.4.	Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922
2.	2.4.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Долевая собственность, № 78-78-61/102/2014-070 от 30.10.2014, 49463/147632
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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

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 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид и область недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338058207			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4141	

Номер кадастрового квартала:	78:11:0006041
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:11:6041:0:45:3
Адрес:	Санкт-Петербург, ш Революции, д 41/39, литера А, пом 3-Н,11-Н
Площадь:	4946.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Мезонин № мезонин-надстройка
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	128667261.03

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид и область недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338058207			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4141	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006041:3012
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338058207			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4141	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1(в т.ч. антресоль)-2-мезонин надстройки. Технические характеристики объекта указаны по архивным данным по состоянию на 13.09.2007 г. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Хаметшин Евгений Сергеевич

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

Помещение			
<small>(над объектом недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338058207			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4141	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-61/102/2014-063 от 30.10.2014		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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		

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 13.07.2020 г., поступившего на рассмотрение 14.07.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338059041			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4143	

Номер кадастрового квартала:	78:11:0006041
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:11:6041:0:45:5
Адрес:	Санкт-Петербург, ш Революции, д 41/39, литера А, пом 4-Н,5-Н
Площадь:	62,8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1633605.72

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(из объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338059041			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4143	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:11:0006041:3012
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Получатель выписки:	Хаметшин Евгений Сергеевич
---------------------	----------------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 2

Помещение			
<small>(над объектом недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338059041			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4143	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Кадельник Александр Вадимович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-272 от 14.12.2007, 4540/147632		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(над объектом недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
14.07.2020 № 99/2020/338059041			
Кадастровый номер:		78:11:0006041:4143	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Закрытое акционерное общество "МЕГАЛИТ", ИНН: 7814120170		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 78-78-01/0671/2007-212 от 14.12.2007, 54990/147632		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом. Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "Мегалит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.		
дата государственной регистрации:	17.04.2020		
номер государственной регистрации:	78:11:0006041:4143-78/032/2020-34		
3.1.2. 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 о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936444/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9512/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)		
3.2.1. вид:	Арест, Арест, запрет ЗАО "Мегалит" распоряжаться, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу осуществлять любые регистрационные действия, в том числе регистрацию перехода права в отношении принадлежащих ЗАО "Мегалит" 54990/147632 долей в праве собственности на помещение		
дата государственной регистрации:	14.09.2016		
номер государственной регистрации:	78-78/032-78/088/032/2016-333/3		
3.2.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	Определение судьи Кузнецовой А.В., вынесенное по иску ПАО "Сбербанк России" к ООО "Стройформат" и др. о взыскании солидарно кредитной		

основание государственной регистрации:	задолженности и др. по делу №6 н от 08.09.2016, выданный орган: Василеостровский районный суд Санкт-Петербурга
--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(код объекта недвижимости)
Лист № ____	Раздела 2.	Всего листов раздела 2. - ____
14.07.2020 № 99/2020/338059041		Всего разделов: ____
Кадастровый номер:		Всего листов выписки: ____
		78:11:0006041:4143
3.	3.2.3.	<p>вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ЗАО "Мегалит", ИНН 7814120170) недвижимого имущества.</p> <p>дата государственной регистрации: 17.04.2020</p> <p>номер государственной регистрации: 78:11:0006041:4143-78/052/2020-35</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 15.04.2020 №88936388/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №9511/18/78022-ИП от 02.04.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Тен Дмитрий Валерьевич)</p>
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3. Общество с ограниченной ответственностью "ПЕРЕКРЕСТОК-2000", ИНН: 7707265357
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Долевая собственность, № 78-78-01/0151/2008-218 от 03.04.2008, 38639/147632
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4. Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Долевая собственность, № 78-78-61/102/2014-069 от 30.10.2014, 49463/147632
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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.	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28 декабря 2007 г.

Дата

№ 1259-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Румова Светлана Алексеевна

Паспорт 46 03 №916422 выдан
Химкинским УВД Московской обл.

(Ф.И.О. оценщика)

11.02.2003

Международная академия оценки и консалтинга *(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП411622 19.09.2003

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

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

№ по реестру 498 от « 20 июля 2007 г. года

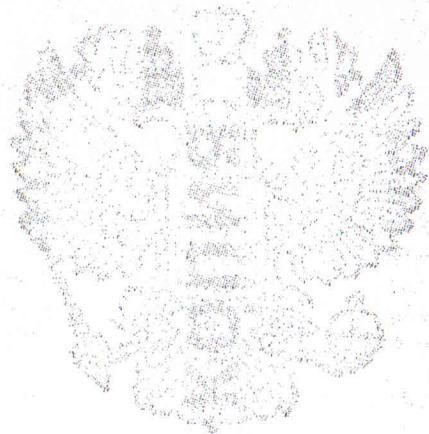
и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва





ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 1908 19 декабря 2006 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Москва

Государственное образовательное
учреждение высшего
профессионального образования
Российский государственный
гуманитарный университет

ДИПЛОМ

ВСГ 0916809

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 18 декабря 2006 года

**Румовой
Светлане Алексеевне**

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ

по специальности

«финансы и кредит»

Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

м. п.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 555/2009



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Гурловой
Светлане Алексеевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 07 июля 2009 по 18 июля 2009
повышал(а) свою квалификацию в (на) Центре Дополнительного
профессионального образования Московского
физико-технического института
образовательного учреждения государственного университета
по математике
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

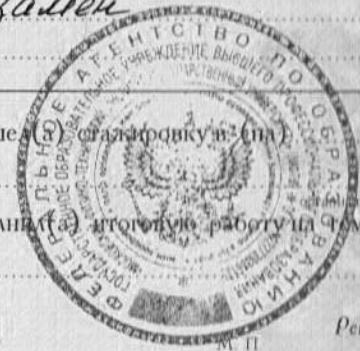
«Оценочная деятельность»
в объеме 108 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в г. П.
(наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему государственный университет
(наименование темы)



Ректор (директор) Гурлова
Секретарь Гурлова

Город Москва год 2009



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0352



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Румовой
Светлане Алексеевне
(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с „15“ мая 2012 г. по „31“ мая 2012 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО „Московский
финансово-промышленный университет „Синергия“
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по программе
„Оценочная деятельность“
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
в объеме 104 часов
(количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выборам	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)



Город Москва год 2012
Секретарь [Подпись]

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер:

001-PII 461150/2019

СТРАХОВЩИК:

АО «Группа Ренессанс Страхование»

115114, город Москва, наб. Дербеневская, д.7, стр. 22, эт./пом. 4/ХIII.

Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 25.01.2019г. бессрочно

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Румова Светлана Алексеевна

паспорт гражданина РФ серия: 45 18 №937932 выдан: ГУ МВД России по г.Москве, дата выдачи:28.11.2018, код подразделения: 770-068

Адрес регистрации, адрес места нахождения: г. Москва, ул. Мичуринский пр-т, д. 38, кв. 437

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ):

с «04» августа 2019 года по «03» августа 2020 года

Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).

Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).

В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «04» августа 2016 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №001 от «12» сентября 2018 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ:

Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:

- заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключён трудовой договор;
- иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО
ПОКРЫТИЯ:

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ
СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:

Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:

- 1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
- 2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):

30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ,
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

12462,00 (Двенадцать тысяч четыреста шестьдесят два и 00/100) рублей.

Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «04» августа 2019 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «23» июля 2019 года.

СТРАХОВЩИК:

АО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика:

(Маров В.С., на основании доверенности №2019/892 от 24.06.2019г.)

МП

СТРАХОВАТЕЛЬ:

/ Румова Светлана Алексеевна /

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000076-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Румовой Светлане Алексеевне

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 23 » июля 20 14 г. № 10

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(Handwritten signature)

(подпись)

Бочкарева Е. А.

(расшифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

000594-AA005

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004835-1

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Румовой Светлане Алексеевне

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

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 2021 г.

003036-KA1



Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО КГ "Бизнес-КРУГ"
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

08 апреля 2003 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1	0	3	7	7	0	1	0	2	4	1	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №1 по Центральному административному округу г.Москвы
(Наименование регистрирующего органа)

И.о. начальника отдела ОУНП


(подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 004121123



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года №146-ФЗ,

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение 105082, Г. МОСКВА, УЛ. ПОЧТОВАЯ Б., Д. 22

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа СВИДЕТЕЛЬСТВО

(наименование)

реквизиты документа Серия 77 № 004121123 1037701024140 от 08.04.2003

(номер, серия и дата регистрации/реквизиты нормативного правового акта)

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ ИМНС РОССИИ №1 ПО ЦАО Г.МОСКВЫ

и подтверждает постановку юридического лица на учет 22.04.2003

(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекция МНС России №1 по ЦАО г. Москвы

7	7	0	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему

Идентификационного

ИНН юридического лица

7	7	0	1	3	3	1	8	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Номера

Налогоплательщика:

с кодом причины постановки на учет

7	7	0	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи Свидетельства 22.04.2003

(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Заместитель руководителя

МП

Handwritten signature and blue circular stamp of the Ministry of Taxation of the Russian Federation.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 №

004153484

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1554679918

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» июня 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» Юридический адрес: 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.22 ОГРН. 1037701024140 ИНН: 7701331821 р/с 40702810087190000329 банк Московский филиал ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.07.2019г. по 24 часа 00 минут 25.07.2020г.
2. Объект страхования:	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 (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.07.2018 года.
3. Страховой случай:	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.
4. Страховая сумма:	550.000.000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	78.000 (Семьдесят восемь тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1554679918 от 17.06.2019 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код: 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (обязательство, подпись)

По Доверенности № РГ-Д-4940/18 от «10» августа 2018г.



/П.С. Горгач/

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX



РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП РОССИИ

Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» (группа компаний)

по итогам деятельности за 2018 год занимает **13** место
в рэнкинге делового потенциала российских оценочных групп

Генеральный директор
ООО «РАЭК-Аналитика»,
ООО «Международная группа рейтинговых агентств «Эксперт РА»
Д. Э. Гришанков



* Консорциум RAEX и входящие в него структуры (в том числе ООО «Международная группа рейтинговых агентств «Эксперт РА», ООО «РАЭК-Аналитика», ООО «Рейтинговое агентство Эксперт» (ООО РАЭК), Rating-Agentur Expert RA GmbH) с момента своего основания официально используют зарегистрированный в России и Европейском Союзе товарный знак RAEX™, а также фирменное наименование «Эксперт РА» («Expert RA» в ЕС).

При использовании, упоминании или идентификации рэнкинга может применяться наименование «рэнкинг RAEX» (предпочтительно), «рэнкинг RAEX (Эксперт РА)» или «рэнкинг Эксперт РА».

Права на данные обозначения защищены законодательством РФ и Евросоюза.

** Официальными источниками актуальной информации о рэнкинге являются сайты консорциума: www.raex-rr.com (СМИ, свидетельство о регистрации ЭЛ № ФС 77-74383) и www.raex-a.ru

Дата выхода рэнкинга:
28 августа 2019 года



бизнес круг

консалтинговая группа

Уважаемые Дамы и Господа!

ООО КГ «Бизнес-КРУГ» благодарит Вас за оказанное доверие и выражает надежду, что впредь Вы будете пользоваться нашими услугами в области оценки, аудита, юридического и кадрового консалтинга.

Подробнее ознакомиться со спектром наших услуг Вы можете на сайте нашей компании: www.bkrug.ru или по многоканальному телефону: 8(495)648-91-79.