



Новая Оценочная Компания

ОТЧЕТ № 9676

об оценке рыночной стоимости

- прав и обязанностей по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;
- прав и обязанностей по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021;
- прав и обязанностей по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020;
- здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г., определенных для установления сторонами сделки цены купли-продажи (в том числе, заключаемой в результате проведения торгов)

Дата оценки: 10 мая 2016 года

Дата составления: 17 июня 2016 года

Заказчик:

Конкурсный управляющий ООО «ФАВОРИТ»

Бубнов Дмитрий Владимирович

ИНН 781000607326

СНИЛС 008-842-882-73

Адрес для направления корреспонденции:

197101, г. Санкт-Петербург,

ул. Рентгена, дом 4, пом. 20-Н, лит. А

Исполнитель:

ООО «Новая Оценочная Компания»

ОГРН 1097847203453

195220, Санкт-Петербург,

пр. Непокоренных, д. 17, корп. 4, оф. 713

телефон: (812) 313-12-17

Конкурсному управляющему
Общества с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ»
(ООО «ФАВОРИТ»)
Бубнову Д. В.

На основании Договора на проведение оценки № 755/237 от 10 мая 2016 года между Конкурсным управляющим ООО «ФАВОРИТ» Бубновым Дмитрием Владимировичем (Заказчиком) и ООО «Новая Оценочная Компания» (Исполнителем) выполнена работа по оценке рыночной стоимости:

- права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;
- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021;
- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020;
- здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для установления сторонами сделки цены купли-продажи (в том числе, заключаемой в результате проведения торгов).

Оценка выполнена по состоянию на 10 мая 2016 года. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Дата составления отчета – 17 июня 2016 года.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, № 298, № 299, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденными Советом НП СРОО «СПО», Протокол № 02 от 03.03.2008 г. (с изменениями и дополнениями).

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

Отчет является конфиденциальным для Исполнителя, Заказчика и Пользователя, может использоваться только для указанной в нем задачи оценки, и Исполнитель не несет никакой ответственности в том случае, если иные лица будут опираться в своих заключениях на отчет.

Запрещается публикация отчета целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия Исполнителя.

В результате расчетов, проведенных на основе методологии оценки, с учетом допущений, приведенных в настоящем отчете:

**итоговая рыночная стоимость объекта оценки,
определенная для установления сторонами сделки цены купли-продажи
(в том числе, заключаемой в результате проведения торгов),
по состоянию на 10 мая 2016 г., с учетом округления составляет:**

24 700 000 (Двадцать четыре миллиона семьсот тысяч) рублей, без НДС, в том числе:

Наименование	Итоговая рыночная стоимость
Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	3 187 041
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	653 068
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	198 094
Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	20 661 797
Итого:	24 700 000

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

Генеральный директор
ООО «Новая Оценочная Компания»
Онищенко Наталья Ивановна
телефон: (812) 313-12-17, +7 921 402-95-92,
e-mail: n-ok@bk.ru; onischenkon@mail.ru



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	6
1.2. Результаты оценки.....	8
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	10
2.1. Задание на оценку	10
2.2. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных специалистах	12
2.3. Допущения, принятые при проведении оценки	13
2.4. Применяемые стандарты оценки	14
2.5. Используемая терминология	15
2.6. Этапы проведения оценки.....	16
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.1. Перечень документов, используемых оценщиком	18
3.2. Анализ прав на объект оценки.....	19
3.3. Анализ местоположения объекта оценки	24
3.3.1. Санкт-Петербург	24
3.3.2. Невский район Санкт-Петербурга	26
3.3.3. Описание локального местоположения объекта оценки	28
3.4. Описание технических характеристик объекта оценки	37
4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	49
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки	49
4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране	49
4.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки (Санкт-Петербург)	51
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	52
4.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	52
4.3.1. Анализ рынка земельных участков под промышленную (складскую) застройку Санкт-Петербурга и Ленинградской области.....	52
4.3.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга	61
4.3.3. Анализ рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга	65
4.3.4. Анализ рынка отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения	67
4.3.5. Анализ рынка низкотемпературных складов	75
4.3.5. Значения скидок на торг	77
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	82
5.1. Общие положения	82
5.2. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с учетом имеющегося объекта капитального строительства.....	83
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	88
6.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке	88
6.2. Последовательность определения и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	90
6.2.1. Общие положения и обоснование выбора метода расчета	90
6.2.2. Подбор объектов-аналогов	92
6.2.3. Описание внесенных корректировок	95
6.2.4. Построение регрессионной модели и расчет рыночной стоимости	101

6.3. Последовательность определения и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	103
6.3.1. Общие положения.....	103
6.3.2. Расчет рыночных стоимостей прав на земельные участки как незастроенные	104
6.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства в составе объекта оценки.....	114
6.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	122
6.4. Последовательность определения и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	123
6.4.1. Общие положения и выбор метода расчета	123
6.4.2. Обоснование исходных данных для расчета	125
6.4.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	134
6.5. Согласование результатов оценки	134
6.5.1. Определение итоговой величины рыночной стоимости	134
6.5.2. Выделение долей составляющих объект оценки.....	136
7. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	138
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	139
ПРИЛОЖЕНИЯ	140
Документы Оценщика и Исполнителя	141
Задание на оценку (Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 755/237 от 10.05.2016 г.)	146
Документы, предоставленные Заказчиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	150
Информация, используемая в расчетах	282

1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор на проведение оценки № 755/237 от 10 мая 2016 г.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки являются:

- права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;
- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021;
- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020;
- здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.

Таблица № 1. Имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование (согласно заданию на оценку)	Вид права	Правоустанавливающий документ (основание возникновения права)
1	Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	аренда до 26.04.2053 г.	Договор аренды земельного участка № 13/ЗД-03572 от 20.09.2004 г.
2	Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	с 19.11.2010 г. по 18.11.2013 г., далее – на неопределенный срок**	Договор аренды земельного участка № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г.
3	Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	с 19.11.2010 г. по 18.11.2013 г., далее – на неопределенный срок*	Договор аренды земельного участка № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г.
4	Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	собственность	н/д

*Основание: пункт 3.1. договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г. в редакции доп. соглашения № 13/ЗК-04908/1 от 10.12.2010 г., пункт 6.1 договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г.

В силу пункта 3.1 договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г. в редакции доп. соглашения № 13/ЗК-04908/1 от 10.12.2010 г., договор действует по 18 ноября 2013 года и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Дата государственной регистрации договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 – 07.10.2011 г.

Однако согласно пункту 3.2 договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г. условия договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 19 ноября 2010 г.

В силу пункта 6.1. договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г. договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон. В случае, если до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не уведомит другую сторону о прекращении действия договора, то договор считается продленным на неопределенный срок.

Поэтому срок действия договора № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г.: с 19.11.2010 г. по 18.11.2013 г., далее – на неопределенный срок.

**Основание: пункт 3.1. договора № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г. в редакции доп. соглашения № 13/ЗК-04907/1 от 10.12.2010 г., пункты 3.2. и 6.1. договора № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г. (условия аналогичны предыдущему договору, см. выше)

Источник: Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5540 от 19.04.2016 г.; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5493 от 19.04.2016 г.; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5528 от 19.04.2016 г.; Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5491 от 19.04.2016 г.

Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ОГРН 1027810235298 от 30.09.2002 г., ИНН / КПП 7826059882 / 781101001, адрес юридического лица: 192148, город Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литер А.

Балансодержателем недвижимого имущества является ООО «ФАВОРИТ». Земельные участки на балансе ООО «ФАВОРИТ» не числятся, так как переданы обществу на правах аренды. Сведения о балансовой стоимости и арендных платежах за земельные участки, полученные на основании данных Заказчика (см. раздел 3.1 и Приложения к настоящему отчету), представлены далее.

Таблица № 2. Сведения о балансовой стоимости и арендных платежах за земельные участки

№ п/п	Наименование (согласно заданию на оценку)	Вид объекта недвижимости	Балансовая (остаточная) стоимость, руб./ Арендная плата за земельный участок, руб. за период
1	Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	земельный участок	II квартал 2015 г. - 15 554,55 III квартал 2015 г. - 15 554,55 IV квартал 2015 г. - 16 434,30 I квартал 2016 г. - 18 165,43 II квартал 2016 г. - 18 165,43
2	Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	земельный участок	II квартал 2015 г. - 82 714,95 III квартал 2015 г. - 82 714,95 IV квартал 2015 г. - 83 338,71 I квартал 2016 г. - 84 566,10 II квартал 2016 г. - 84 566,10
3	Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	земельный участок	II квартал 2015 г. - 10 675,52 III квартал 2015 г. - 10 675,52 IV квартал 2015 г. - 10 756,02 I квартал 2016 г. - 10 914,43 II квартал 2016 г. - 10 914,43
4	Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	объект капитального строительства	250 000

Источник: Справка о балансовой стоимости, арендных платежах за земельные участки и назначении площадей

Рисунок № 1. Схема расположения земельных участков и здания склада

Источник: <http://rgis.spb.ru/map/>

Информация, позволяющая определить состав оцениваемого имущества и его основные характеристики в соответствии с документацией, предоставленной Заказчиком, а также с непосредственным осмотром объекта оценки, подробно указана в разделе 3. «Описание объекта оценки».

1.2. Результаты оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта

В настоящей работе расчет рыночной стоимости объекта оценки производился в рамках сравнительного, затратного и доходного подходов.

Таблица № 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина рыночной стоимости объекта, руб. без НДС

Применяемый подход/ валюта	Значение	Вес подхода	Вклад
Затратный подход	26 264 033	23%	6 040 728
Сравнительный подход	25 087 744	46%	11 540 362
Доходный подход	22 902 857	31%	7 099 886
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (расчетное значение)		100%	24 680 976
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленное значение)			24 700 000

Источник: см. раздел 6 настоящего отчета

В результате расчетов, проведенных на основе методологии оценки, с учетом допущений, приведенных в настоящем отчете:

**итоговая рыночная стоимость объекта оценки,
определенная для установления сторонами сделки цены купли-продажи
(в том числе, заключаемой в результате проведения торгов),
по состоянию на 10 мая 2016 г., с учетом округления составляет:**

24 700 000 (Двадцать четыре миллиона семьсот тысяч) рублей, без НДС, в том числе:

Наименование	Итоговая рыночная стоимость
Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	3 187 041

Наименование	Итоговая рыночная стоимость
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	653 068
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	198 094
Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	20 661 797
Итого:	24 700 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, 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.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

Полученная итоговая стоимость может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов, указанным в Задании на оценку (Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 755/237 от 10.05.2016 г.): для установления сторонами сделки цены купли-продажи (в том числе, заключаемой в результате проведения торгов).

Исполнитель и оценщик не несут ответственности за какое-либо использование промежуточных результатов вне контекста всего отчета.

2. Общие сведения

2.1. Задание на оценку

Таблица № 4. Задание на оценку

Объект оценки (состав и характеристики)	<p>Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;</p> <p>Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021;</p> <p>Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020;</p> <p>Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.</p>
Права, учитываемые при определении стоимости	<p>В отношении земельных участков (кадастровые номера 78:12:0007015:14; 78:12:0007015:1021; 78:12:0007015:1020) – право аренды.</p> <p>В отношении здания склада (кадастровый номер 78:12:0007015:1076) – право собственности</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результата оценки	Для принятия установления сторонами сделки цены купли-продажи (в том числе, заключаемой в результате проведения торгов)
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки (дата определения стоимости)	10 мая 2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценку выполнить при допущении отсутствия обременений, указанных в п. 2.1, 2.6, 4.1 и 4.2 Обременений
Требования к отчету	Соответствие Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартам оценки № 1, № 2, № 3, утвержденным приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, Федеральному стандарту оценки № 7, утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также Стандартам и правилам оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (с изменениями и дополнениями)
Прочие условия	Итоговая величина стоимости должна быть выражена в рублях без НДС, с выделением долей, составляющих объект оценки

Источник: Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 755/237 от 10 мая 2016 г.

Обременения (ограничения) права собственности в отношении объектов оценки по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним¹:

1. В отношении права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н) площадью 71 кв. м, кадастровый номер 78:12:0007015:1020, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

1.1. Вид: Аренда; дата государственной регистрации: 07.10.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/090/2011-122; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 24.11.2010 г. по 18.11.2013 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ИНН 7826059882; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от

¹ Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 755/237 от 10 мая 2016 г.

24.11.2010 г. № 13/ЗК-04908, Дополнительное соглашение № 13/ЗК-04908/1 от 10.12.2010 г. к договору аренды земельного участка № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г.

1.2. Вид: зона градостроительных ограничений, 1 кв. м; дата государственной регистрации: 07.10.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/069/2011-026; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: не определен; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 07.06.2010 г. № 306.

2. В отношении права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, площадью 1 142 кв. м, кадастровый номер 78:12:0007015:14, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

2.1. Вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет ООО «ФАВОРИТ» распоряжаться, перерегистрировать, обременять иным способом, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) в отношении права аренды на земельный участок; дата государственной регистрации: 17.05.2012 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/093/2012-457; основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Мальцевой Т. Ю., вынесенное по материалам исполнительного производства от 14.05.2012 г. № 4601/12/22/78, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу.

2.2. Вид: 1. Зона магистральных сетей водоснабжения, площадью 184 кв. м; дата государственной регистрации: 23.12.2004 г.; номер государственной регистрации: 78-01-9520/2004-452.3; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.12.2004 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.05.2004 г.

2.3. Вид: 2. Зона магистральных канализационных сооружений, площадью 603 кв. м; дата государственной регистрации: 23.12.2004 г.; номер государственной регистрации: 78-01-9520/2004-452.4; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.12.2004 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.05.2004 г.

2.4. Вид: 3. Зона градостроительных ограничений, площадью 1 142 кв. м; дата государственной регистрации: 23.12.2004 г.; номер государственной регистрации: 78-01-9520/2004-452.5; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.12.2004 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.05.2004 г.

2.5. Вид: Аренда; дата государственной регистрации: 25.02.2009 г.; номер государственной регистрации: 78-78-01/0089/2009/606; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: сроком до 26.04.2053 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ИНН 7826059882; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572; Дополнительное соглашение от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572;

2.6. Вид: Ипотека, залог права аренды; дата государственной регистрации: 23.06.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/057/2011-171; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.06.2011 г. по 14.06.2013 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Дочерняя организация АО «Банк ЦентрКредит» Общество с ограниченной ответственностью «Банк БЦК-Москва», ИНН: 7750004263; основание государственной регистрации: Договор ипотеки от 17.06.2011 г. № 33/341-11.

3. В отношении права собственности на земельный участок, площадью 234 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

3.1. Вид: Аренда; дата государственной регистрации: 07.10.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/090/2011-127; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 01.01.2010 г. по 18.11.2010 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ИНН 7826059882; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 24.11.2010 г. № 13/ЗК-04907, Дополнительное соглашение № 13/ЗК-04907/1 от 10.12.2010 г. к Договору аренды земельного участка № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г.;

3.2. Вид: Зона градостроительных ограничений; дата государственной регистрации: 07.10.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/015/2011-059; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка (Выписка из Государственного земельного кадастра) от 07.06.2010 г. № 307.

4. В отношении права собственности ООО «ФАВОРИТ» на здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г., зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

4.1. Вид: Ипотека; дата государственной регистрации: 23.06.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/057/2011-171; срок, на который установлено ограничение (обременение): с 23.06.2011 г. по 14.06.2013 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Дочерняя организация АО «Банк ЦентрКредит» Общество с ограниченной ответственностью «Банк БЦК-Москва», ИНН: 7750004263; основание государственной регистрации: Договор ипотеки от 17.06.2011 г. № 33/341-11.

4.2. Вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет ООО «ФАВОРИТ» распоряжаться, перерегистрировать, обременять иным способом, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета); дата государственной регистрации: 17.05.2012 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/093/2012-456; основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Мальцевой Т. Ю., вынесенное по материалам исполнительного производства от 14.05.2012 г. № 4601/12/22/78, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу.

2.2. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных специалистах

Таблица № 5. Сведения о Заказчике оценки, Оценщике и привлеченных специалистах

Показатель	Характеристика
Сведения о Заказчике	
Полное наименование Заказчика:	Конкурсный управляющий Общества с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ» (ООО «ФАВОРИТ», ОГРН 1027810235298) Бубнов Дмитрий Владимирович, ИНН 781000607326; СНИЛС 008-842-882-73, член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада» с 19.12.2002 г., номер по реестру 681. Паспорт 40 07 № 001035 выдан 10.08.2006 г. 68 ОМ Московского района Санкт-Петербурга Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, ул. Графтио, д. 3, кв. 35. Адрес для направления корреспонденции: 197101, г. Санкт-Петербург, ул. Рентгена, дом 4, лит. А, пом. 20-Н
Сокращенное наименование Заказчика:	Конкурсный управляющий ООО «Квантум» Бубнов Д. В.
Сведения об Оценщике	
ФИО Оценщика:	Феоктистова Ольга Анатольевна
Место нахождения:	195220, Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 17, корп. 4, оф. 713
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Феоктистова О. А. является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», реестровый номер 0282, от 20.11.2009 г. Место нахождения: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф. 233
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Новая Оценочная Компания»

Показатель	Характеристика
Сокращенное фирменное наименование:	ООО «Новая Оценочная Компания»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1097847203453
Место нахождения:	195220, Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 17, корп. 4, оф. 713
Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались	

2.3. Допущения, принятые при проведении оценки

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом особенностей данных, которыми располагают Исполнитель и оценщик, в составе процедуры настоящей оценки выделены следующие допущения и ограничительные условия, использовавшиеся при проведении оценки (включая особые допущения):

1. Данные об объекте оценки принимались на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. раздел 3.1 настоящего отчета и Приложения к настоящему отчету), без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации.

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

3. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Согласно заданию на оценку (Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 755/237 от 10.05.2016 г.), при определении рыночной стоимости объекта оценки, расчет производится без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

5. Согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 Части II Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

При переуступке прав на заключение договора аренды земельного участка, НДС начисляется, согласно п. 1 ст. 154 и п. 5 ст. 155 НК РФ.

6. Визуальный осмотр и фотофиксация объекта недвижимости были проведены 10.05.2016 г. оценщиком (Феоктистовой О. А., т.: (812) 313-12-17) в присутствии представителя Заказчика. Офисная (административная) часть оценщиком не осматривалась, так как не было предоставлено доступа. Материалы фотофиксации данной части здания были предоставлены Заказчиком. Данные Заказчика принимаются в качестве достоверных.

7. Согласно визуальному осмотру объекта оценки, проведенному оценщиком 10.05.2016 г. в присутствии представителя Заказчика, выявлено, что земельный участок площадью 71 кв. м, кадастровый номер 78:12:0007015:1020, застроен зданием, документы на которое Заказчиком не предоставлены. В рамках настоящей оценки указанный земельный участок оценивается как свободный от застройки.

8. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 274-44 «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», принятым Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 30.04.2008 г., объект оценки расположен в пределах зоны городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения с включением объектов инженерной инфраструктуры (зона «ТУ»). В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 г. «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», оцениваемый объект расположен в зоне улично-дорожной сети города – городских скоростных дорог, магистралей непрерывного

движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (ТУ).

Настоящая оценка проводится при допущении, что в указанной функциональной зоне возможно размещение складских объектов, что также подтверждается тем фактом, что земельные участки в составе объекта оценки предоставлены под складскую деятельность и административные помещения.

Кроме того оценка проводится при допущении, что земельные участки и здание склада в составе объекта оценки в обозримом будущем будут использоваться по текущему назначению: не будут выведены из оборота в счет строительства транспортных магистралей, а здание склада не будет снесено.

9. В соответствии с п. 30 ФСО № 7, «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Настоящая оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости.

2.4. Применяемые стандарты оценки

Согласно ст. 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Рыночная стоимость объекта оценки определялись на основании:

- Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденных Решением Совета НП СРОО «СПО», Протокол № 02 от 03.03.2008 г. (с изменениями и дополнениями).

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями) является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории Российской Федерации.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Оценщик является субъектом оценочной деятельности и осуществляет эту деятельность на территории РФ на основании Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки. Являясь членами Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», оценщики обязаны использовать в рамках данного отчета Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные Решением Совета НП СРОО «СПО», Протокол № 02 от 03.03.2008 г. (с изменениями и дополнениями).

2.5. Используемая терминология

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки (ФСО № 1, 2, 3, 7, 9) и Стандартам и правилам оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденным Советом НП СРОО «СПО», Протокол № 02 от 03.03.2008 г. (с изменениями и дополнениями).

В настоящем отчете определялась рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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;
- 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.

Термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, 2 и 3

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1).

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

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей

методологией. **Метод оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1

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

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

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.

2.6. Этапы проведения оценки

Процедура оценки рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку – на данном этапе было получено задание на оценку, определяющее объект оценки (состав и характеристики) и права, учитываемые при определении стоимости, цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки, виды стоимостей, дату оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки – на данном этапе был проведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов – для определения рыночной стоимости объекта могут быть использованы три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки – на данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Заключительным этапом процедуры оценки рыночной стоимости объекта оценки является:

Составление отчета об оценке – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем отчете. Настоящий отчет соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденными Советом НП СРОО «СПО», Протокол № 02 от 03.03.2008 г. (с изменениями и дополнениями).

3. Описание объекта оценки

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком

Для проведения настоящей оценки Заказчиком была предоставлена следующая документация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5540 от 19.04.2016 г.;
- Договор аренды земельного участка № 13/ЗД-03572 от 20.09.2004 г.;
- Дополнительное соглашение № 13/ЗД-03572/1 от 26.01.2008 г. к договору аренды земельного участка № 13/ЗД-03572 от 20.09.2004 г.;
- Дополнительное соглашение № 13/ЗД-03572/2 от 03.12.2008 г. к договору аренды земельного участка № 13/ЗД-03572 от 20.09.2004 г.;
- Дополнительное соглашение № 13/ЗД-03572/3 от 24.11.2010 г. к договору аренды земельного участка № 13/ЗД-03572 от 20.09.2004 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка № 78/201/16-134857 от 18.04.2016 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5493 от 19.04.2016 г.;
- Договор аренды земельного участка № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г.;
- Дополнительное соглашение № 13/ЗК-04907/1 от 10.12.2010 г. к договору аренды земельного участка № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка № 78/201/16-135039 от 18.04.2016 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5528 от 19.04.2016 г.;
- Договор аренды земельного участка № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г.;
- Дополнительное соглашение № 13/ЗК-04908/1 от 10.12.2010 г. к договору аренды земельного участка № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка № 78/201/16-135038 от 18.04.2016 г.;
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5491 от 19.04.2016 г.;
- Кадастровый паспорт здания № 78/201/16-137346 от 19.04.2016 г.;
- Технический паспорт на здание склада лит. «Н», составленный ПИБ Невского Исполкома по состоянию на 12.10.1991 г. (повторное обследование: 18.05.1998 г.);
- Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.01.2016 г. по делу № А56-12344/2014;
- Договор ипотеки 33/341-11 от 17.06.2011 г.;
- Справка о расчетах по договору 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г. за период с 01.01.2015 по 30.06.2016 г.;
- Справка о расчетах по договору 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г. за период с 01.01.2015 по 30.06.2016 г.;
- Справка о расчетах по договору 13/ЗД-03572 от 20.09.2004 г. за период с 01.01.2015 по 30.06.2016 г.;
- Определение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.10.2014 г. по делу № А56-12344/2014/тр12;
- Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2015 г. по делу № А56-12344/2014/тр12;
- Справка о балансовой стоимости, арендных платежах за земельные участки и назначении площадей (исх. № 15 от 01.06.2016 г.).

Указанная выше документация, предоставленная Заказчиком, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке.

Экспертиза предоставленной Заказчиком документации оценщиком не проводилась. Соответствующая информация применяется оценщиком в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

По результатам анализа предоставленных Заказчиком документов, оценщик делает вывод о наличии всех необходимых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также о достаточности полученного объема информации.

Предоставленная документация приведена в Приложении к настоящему отчету.

Визуальный осмотр и фотофиксация объекта недвижимости были проведены 10.05.2016 г. оценщиком (Феоктистовой О. А., т.: (812) 313-12-17) в присутствии представителя Заказчика.

Ссылки на источники информации, используемой в процессе описания объекта оценки и проведения расчетов рыночной стоимости, представлены в соответствующих разделах настоящего отчета.

3.2. Анализ прав на объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является недвижимое имущество, в составе:

- права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;

- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021;

- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020;

- здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.

Имущественные права на объект оценки

Таблица № 6. Имущественные права на объект оценки

№ п/п	Наименование (согласно заданию на оценку)	Вид объекта недвижимости	Вид права	Правоудостоверяющий документ
1	Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	земельный участок	аренда до 26.04.2053 г.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5/19.04.2016 г.
2	Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	земельный участок	с 19.11.2010 г. по 18.11.2013 г., далее – на неопределенный срок**	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5/19.04.2016 г.
3	Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	земельный участок	с 19.11.2010 г. по 18.11.2013 г., далее – на неопределенный срок*	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5/19.04.2016 г.
4	Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	объект капитального строительства	собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5/19.04.2016 г.

*Основание: пункт 3.1. договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г. в редакции доп. соглашения № 13/ЗК-04908/1 от 10.12.2010 г., пункт 6.1 договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г. в редакции доп. соглашения № 13/ЗК-04908/1 от 10.12.2010 г., договор действителен с момента его государственной регистрации.

Дата государственной регистрации договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 – 07.10.2011 г.

Однако согласно пункту 3.2 договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г. условия договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие до вступления договора в силу. В силу пункта 6.1. договора № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г. договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в случае, если до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не уведомит другую сторону о прекращении действия договора на неопределенный срок.

Поэтому срок действия договора № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г.: с 19.11.2010 г. по 18.11.2013 г., далее – на неопределенный срок.

**Основание: пункт 3.1. договора № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г. в редакции доп. соглашения № 13/ЗК-04907/1 от 10.12.2010 г., пункт 6.1 договора № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г. (условия аналогичны предыдущему договору, см. выше)

Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ОГРН 1027810235298 от 30.09.2002 г., адрес юридического лица: 192148, город Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литер А.

Балансодержателем недвижимого имущества является ООО «ФАВОРИТ». Земельные участки на балансе ООО «ФАВОРИТ» не числятся, так как переданы обществу на правах аренды. Сведения о балансовой стоимости и арендных платежах за земельные участки, полученные на основании данных Заказчика (см. раздел 3.1 и Приложения к настоящему отчету), представлены далее.

Таблица № 7. Сведения о балансовой стоимости и арендных платежах за земельные участки

№ п/п	Наименование (согласно заданию на оценку)	Вид объекта недвижимости	Балансовая (остаточная) стоимость, руб./ Арендная плата за земельный участок, руб. за период
1	Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	земельный участок	II квартал 2015 г. - 15 554,55 III квартал 2015 г. - 15 554,55 IV квартал 2015 г. - 16 434,30 I квартал 2016 г. - 18 165,43 II квартал 2016 г. - 18 165,43
2	Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	земельный участок	II квартал 2015 г. - 82 714,95 III квартал 2015 г. - 82 714,95 IV квартал 2015 г. - 83 338,71 I квартал 2016 г. - 84 566,10 II квартал 2016 г. - 84 566,10
3	Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	земельный участок	II квартал 2015 г. - 10 675,52 III квартал 2015 г. - 10 675,52 IV квартал 2015 г. - 10 756,02 I квартал 2016 г. - 10 914,43 II квартал 2016 г. - 10 914,43
4	Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	объект капитального строительства	250 000

Источник: Справка о балансовой стоимости, арендных платежах за земельные участки и назначении площадей

Права, учитываемые при определении стоимости

Согласно заданию на оценку, оцениваются:

- в отношении земельных участков (кадастровые номера 78:12:0007015:14; 78:12:0007015:1021; 78:12:0007015:1020) – право аренды;
- в отношении здания склада (кадастровый номер 78:12:0007015:1076) – право собственности.

Таким образом, права и обязанности по договорам № 13/ЗД-03572 от 20.09.2004 г., № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г. и № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г. являются правами аренды и далее по тексту именуется как «право аренды земельного участка либо права аренды земельных участков».

Согласно ст. 209 гл. 13 «Гражданского кодекса Российской Федерации (Часть I)» от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994 г., ред. от 06.12.2007 г., с изменениями и дополнениями, вступающими в силу с 01.02.2008 г.), 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.

Собственником земельных участков в составе объекта оценки является субъект Российской Федерации – город федерального значения Санкт-Петербург (в лице Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга). На праве аренды земельные участки переданы ООО «ФАВОРИТ».

Согласно ст. 264 гл. 17 «Гражданского кодекса Российской Федерации (Часть I)», лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или

договором с собственником. Владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком, если иное не предусмотрено законом.

Согласно п. 4.3.8 указанных договоров, арендатор (ООО «ФАВОРИТ») обязан, в случае совершения сделок, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных арендатору прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение прав на аренду участка или его части в уставный капитал предприятия и др.), уведомить арендодателя.

Таким образом, права аренды земельных участков могут являться предметом сделки после уведомления арендодателя – субъекта Российской Федерации, города федерального значения Санкт-Петербург.

Сведения об обременениях (ограничениях) прав

Сведения об обременениях, полученные на основании предоставленных Выписок из ЕГРП (согласно заданию на оценку), представлены далее.

Таблица № 8. Сведения об обременениях (ограничениях) прав

№ п/п	Наименование (согласно заданию на оценку)	Вид объекта недвижимости	Обременения (согласно заданию на оценку)
1	Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	земельный участок	<p>1. Вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет ООО «ФАВОРИТ» распоряжаться, перерегистрировать, обременять иным способом, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) в отношении права аренды на земельный участок; дата государственной регистрации: 17.05.2012 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/093/2012-457; основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Мальцевой Т. Ю., вынесенное по материалам исполнительного производства от 14.05.2012 г. № 4601/12/22/78, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу.</p> <p>2. Вид: 1. Зона магистральных сетей водоснабжения, площадью 184 кв. м; дата государственной регистрации: 23.12.2004 г.; номер государственной регистрации: 78-01-9520/2004-452.3; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.12.2004 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.05.2004 г.</p> <p>3. Вид: 2. Зона магистральных канализационных сооружений, площадью 603 кв. м; дата государственной регистрации: 23.12.2004 г.; номер государственной регистрации: 78-01-9520/2004-452.4; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.12.2004 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.05.2004 г.</p> <p>4. Вид: 3. Зона градостроительных ограничений, площадью 1 142 кв. м; дата государственной регистрации: 23.12.2004 г.; номер государственной регистрации: 78-01-9520/2004-452.5; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.12.2004 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.05.2004 г.</p>

№ п/п	Наименование (согласно заданию на оценку)	Вид объекта недвижимости	Обременения (согласно заданию на оценку)
			<p>5. Вид: Аренда; дата государственной регистрации: 25.02.2009 г.; номер государственной регистрации: 78-78-01/0089/2009/606; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: сроком до 26.04.2053 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ИНН 7826059882; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572; Дополнительное соглашение от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572</p> <p>6. Вид: Ипотека, залог права аренды; дата государственной регистрации: 23.06.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/057/2011-171; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.06.2011 г. по 14.06.2013 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Дочерняя организация АО «Банк ЦентрКредит» Общество с ограниченной ответственностью «Банк БЦК-Москва», ИНН: 7750004263; основание государственной регистрации: Договор ипотеки от 17.06.2011 г. № 33/341-11</p>
2	Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	земельный участок	<p>1. Вид: Аренда; дата государственной регистрации: 07.10.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/090/2011-127; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 01.01.2010 г. по 18.11.2010 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ИНН 7826059882; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 24.11.2010 г. № 13/ЗК-04907, Дополнительное соглашение № 13/ЗК-04907/1 от 10.12.2010 г. к Договору аренды земельного участка № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010 г.</p> <p>2. Вид: Зона градостроительных ограничений; дата государственной регистрации: 07.10.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/015/2011-059; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка (Выписка из Государственного земельного кадастра) от 07.06.2010 г. № 307.</p>
3	Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	земельный участок	<p>1. Вид: Аренда; дата государственной регистрации: 07.10.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/090/2011-122; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 24.11.2010 г. по 18.11.2013 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ИНН 7826059882; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 24.11.2010 г. № 13/ЗК-04908, Дополнительное соглашение № 13/ЗК-04908/1 от 10.12.2010 г. к договору аренды земельного участка № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010 г.</p> <p>2. Вид: зона градостроительных ограничений, 1 кв. м; дата государственной регистрации: 07.10.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/069/2011-026; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: не определен; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 07.06.2010 г. № 306.</p>

№ п/п	Наименование (согласно заданию на оценку)	Вид объекта недвижимости	Обременения (согласно заданию на оценку)
4	Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	объект капитального строительства	<p>1. Вид: Ипотека; дата государственной регистрации: 23.06.2011 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/057/2011-171; срок, на который установлено ограничение (обременение): с 23.06.2011 г. по 14.06.2013 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Дочерняя организация АО «Банк ЦентрКредит» Общество с ограниченной ответственностью «Банк БЦК-Москва», ИНН: 7750004263; основание государственной регистрации: Договор ипотеки от 17.06.2011 г. № 33/341-11.</p> <p>2. Вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет ООО «ФАВОРИТ» распоряжаться, перерегистрировать, обременять иным способом, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета); дата государственной регистрации: 17.05.2012 г.; номер государственной регистрации: 78-78-40/093/2012-456; основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Мальцевой Т. Ю., вынесенное по материалам исполнительного производства от 14.05.2012 г. № 4601/12/22/78, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу.</p>

Источник: Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 755/237 от 10 мая 2016 г.

Согласно заданию на оценку, настоящая оценка проводится без учета обременений ипотекой и запрета сделок с имуществом.

Выводы

Таким образом, по результатам проведенного анализа, право собственности ООО «ФАВОРИТ» на здание склада и права аренды на земельные участки подтверждаются предоставленными документами.

Настоящая оценка проводится без учета обременений ипотекой и запрета сделок с имуществом.

3.3. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки – здание склада, а также три земельных участка, права и обязанности по договорам аренды в отношении которых оцениваются, расположены по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17.

Согласно административно-территориальному делению Санкт-Петербурга (Закон Санкт-Петербурга «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга» № 411-68 от 30.06.2005 г. (с изменениями)), объект оценки расположен в муниципальном округе Невская застава Невского района Санкт-Петербурга.

Таким образом, ниже приведены краткие описания Санкт-Петербурга, Невского района Санкт-Петербурга и локального местоположения объекта оценки.

3.3.1. Санкт-Петербург

Источники:

www.gov.spb.ru; ru.wikipedia.org; petrostat.gks.ru

Санкт-Петербург – административный центр Северо-Западного федерального округа, в который входят Республика Карелия, Республика Коми, Архангельская область, Вологодская область, Калининградская область, Ленинградская область, Мурманская область, Новгородская область, Псковская область, Ненецкий автономный округ.

Санкт-Петербург с административно подчиненными территориями занимает площадь 1 439 кв. км. Он расположен у восточной оконечности Финского залива Балтийского моря.

Численность постоянного населения Санкт-Петербурга по предварительной оценке на 1 апреля 2016 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5 234,9 тыс. человек.

Климат Санкт-Петербурга характеризуется умеренно-теплым влажным летом и умеренно-холодной зимой.

Среднегодовая сумма осадков – 634 мм. Преобладающие направления ветров – западное, юго-западное и южное.

Природные ресурсы города:

- 308 водных объектов;
- 217,5 км водотоков;
- 24 крупных острова;
- 38 тыс. га зеленых насаждений, среди них: 13 тыс. га насаждения общего пользования, в т. ч.: 73 парка, около 1 000 садов и скверов, более 900 озелененных улиц;
- на 1 петербуржца приходится 56 кв. м зеленых насаждений.

Транспорт. Общая площадь дорожных покрытий на балансе города – 53 168,8 кв. м. На балансе города находятся:

- 405 мостов;
- 35 путепроводов;
- 25 тоннелей;
- 152,2 км укрепленных набережных.

В городе реализуются программы строительства пешеходных зон и зон повышенной комфортности, подключения улично-дорожной сети Санкт-Петербурга к КАД. В рамках программы «Светлый город» ведется создание художественной подсветки мостов.

Воздушный транспорт: аэропорт Пулково.

Аэропорт Пулково – международный аэропорт в Северо-Западном федеральном округе России, единственный действующий аэропорт Санкт-Петербурга. Расположен в 20 км от центра Санкт-Петербурга в Московском районе Санкт-Петербурга (большая часть аэропорта) и Ломоносовском районе Ленинградской области (часть одной из взлетно-посадочных полос). Аэропорт Пулково является базовым для авиакомпаний «Россия» и «Трансаэро».

Аэровокзальный комплекс состоит из двух терминалов: ЦПТ – централизованный пассажирский терминал и Пулково-3 (обслуживание пассажиров бизнес-авиации). Старое здание «Пулково-1» открылось после реконструкции 3 февраля 2015 года, стало единым целым с новым аэровокзалом и зоной для обслуживания пассажиров внутренних рейсов. С 28 марта 2014 года прекратил свою работу аэровокзал Пулково-2, использовавшийся для международных рейсов.

Основные показатели:

- общая площадь аэропорта: 1 350 гектаров;
- количество взлетно-посадочных полос: 2;
- взлетно-посадочные полосы: Южная – 3 780×60 м, Северная – 3 397×60 м.

Морской транспорт:

- Большой порт Санкт-Петербурга;
- ОАО «Морской порт Санкт-Петербург»;
- Лесной порт;
- причальные комплексы судостроительных и судоремонтных предприятий;
- речные порты на Васильевском острове и в Невском грузовом районе;
- портовые комплексы Ломоносова и Кронштадта.

Оснащение: 75 причалов общей длиной более 11 км (в т. ч. пассажирские причалы – более 1,7 км); возможность принятия судов с осадкой до 11 м и длиной до 260 м.

Речной транспорт – «Северо-Западное пароходство» включает ряд объектов, расположенных в Ленинградской, Вологодской и Новгородской областях, в том числе 7 портов, 3 судостроительно-судоремонтных завода и ремонтно-эксплуатационную базу.

Железнодорожный транспорт (Октябрьская железная дорога). Сеть железной дороги насчитывает около 100 вокзалов, станций и платформ (в черте административных границ Санкт-Петербурга); 568 км железнодорожных линий; 12 пересадочных узлов и вокзалов. В среднем в год перевозится около 100,1 млн пассажиров.

Общественный транспорт. Годовой объем перевозок в Санкт-Петербурге составляет более 2 млрд пассажиров.

Согласно государственной программе Санкт-Петербурга от 2011 года «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга» к 2020 году планируется увеличить эксплуатационную протяженность линий метрополитена до 139,4 км, ввести в действие 13 новых станций и 2 электродепо. На создание этой инфраструктуры запланировано выделение 145,785 млрд руб., из которых 12,1 млрд руб. из федерального бюджета.

Однако реально по состоянию на 20 февраля 2016 года заключены контракты на строительство станций Новокрестовская (2018), Беговая (2018), Проспект Славы (2018), Дунайская (2018), Шушары (2018), Горный институт (2019) и электродепо Южное (2018), а также станций Юго-Западная (2022), Путиловская (2022). Станция Театральная будет построена без выхода на поверхность, его доделают позже. Станции от Путиловской до Каретной и электродепо Красносельское скорее всего не будут сдавать до 2022 года, то есть раньше Юго-Западной и Путиловской, поэтому и контракт скорее будет заключен со сроком сдачи не раньше 2022 г.

Резюмируя вышесказанное можно ожидать, что в случае выполнения контрактов к 2020 году будет открыто 6 станций (теоретически 7 вместе с Театральной, но пока это не очень вероятно, т.к. контракта нет и он не готов) и 1 электродепо.

3.3.2. Невский район Санкт-Петербурга

Источники:

www.gov.spb.ru; ru.wikipedia.org; www.bn.ru; www.itaka.spb.ru; www.benua.org;
Закон Санкт-Петербурга «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга» от 30.06.2005 г.
(с изменениями).

Общие сведения

Рисунок № 2. Невский район Санкт-Петербурга



Невский район, разделенный Невой на «Правый» и «Левый» берега, так же по раздельности и позиционируется. Слева по течению Невы – менее развитые кварталы с жилым фондом в основном плохого качества, расположенные в окружении промзон, справа – обширные спальные районы.

Площадь района – 6,2 тысячи га.

Границы района

Граничит с районами: Красногвардейским, Фрунзенским, Колпинским и Центральным Санкт-Петербурга; Всеволожским районом Ленинградской области.

В границах Невского района Санкт-Петербурга располагаются:

- муниципальный округ Невская застава,
- муниципальный округ Ивановский,
- муниципальный округ Обуховский,
- муниципальный округ Рыбацкое,
- муниципальный округ Народный,
- муниципальный округ № 54,
- муниципальный округ Невский округ,
- муниципальный округ Оккервиль,
- муниципальный округ Правобережный.

Транспорт

Большую половину длины Невы в пределах города по обоим берегам занимает Невский район, а мост здесь долгое время был всего один – Володарский. Несколько лет назад был введен в эксплуатацию Большой Обуховский (Вантовый мост).

а) Станции метро:

Невско-Василеостровская линия (3) – «Елизаровская», «Ломоносовская», «Пролетарская», «Обухово», «Рыбацкое»; Правобережная линия (4) – «Проспект Большевиков», «Улица Дыбенко».

б) Основные транспортные магистрали левобережной части:

- проспект Обуховской Обороны, переходящий в Рыбацкий проспект. По проспекту проходят трамвайные и троллейбусные линии, а под землей – линия метрополитена;
- улица Седова, идет параллельно проспекту Обуховской Обороны;
- улица Бабушкина, проходит между проспектом Обуховской Обороны и улицей Седова;
- улица Ивановская.

Основные транспортные магистрали правобережной части:

- Октябрьская набережная и Дальневосточный проспект;

Основные транспортные магистрали северо-восточной части правобережья (Веселый поселок):

- проспекты Большевиков, Товарищеский и Искровский;
- улицы Подвойского, Дыбенко, Народная.

Экология района

Экологическая обстановка в районе характеризуется значительной нагрузкой на все компоненты окружающей среды, учитывая наличие большого числа крупных предприятий, в том числе металлургического и химического профиля.

В настоящее время основным источником загрязнения района является автотранспорт, и, в первую очередь, – за счет автомагистралей областного и республиканского значения, к которым относятся набережные по обеим сторонам Невы (Октябрьская набережная и проспект Обуховской Обороны), а также улицы Ивановская и Народная, переходящие в Мурманское шоссе.

Радиационная обстановка в районе нормальная, за исключением пересечения улицы Гранитной и Октябрьской набережной (от 20 до 25 мкР/ч).

Вдоль реки Мурзинки создана обширная зеленая зона. Много зеленых насаждений и в большинстве новых кварталов между Володарским мостом и Рыбацким. Выделяется так называемая «Дача Куракина» – большой зеленый массив – в прошлом часть территории усадьбы XVIII века князя Куракина.

Коммерческая недвижимость

Все крупные транспортные магистрали являются локальными торгово-деловыми центрами. Торговые центры есть во всех микрорайонах правобережья, но наибольшее торговое

значение имеют Дальневосточный проспект, Народная улица и район между Искровским проспектом и улицей Дыбенко, где находится рынок.

Промышленность

Промышленные предприятия:

- Невский завод;
- Машиностроительный завод «Большевик» (Обуховский);
- ЗАО «Невская косметика»;
- ОАО «Комбинат хлебопродуктов им. Кирова»;
- АООТ «Невский завод»;
- Стекольный завод;
- Фарфоровый завод;
- Комбинат технических сукон;
- Писчебумажная фабрика имени Володарского;
- Завод турбинных лопаток;
- ОАО «Звезда»;
- ОАО «Научно-производственная фирма «Пигмент» и др.

3.3.3. Описание локального местоположения объекта оценки

Микрорайон обычно определяют как группу прилегающих участков, на которые оказывают влияние те же факторы, что и на оцениваемый объект. Это факторы культурные, социальные, экономические, административные и фактор окружающей среды. Кроме этого, микрорайон может быть определен, как часть большего по территории района, который характеризуется более или менее однородным составом жителей, зданий, хозяйственной деятельности. Главной целью описания микрорайона является исследование и сбор информации, отражающей направления экономического развития, структурные изменения, которые могут повлиять на увеличение или уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Согласно визуальному осмотру, проведенному оценщиком 10.05.2016 г. в присутствии представителя Заказчика, местоположение осматриваемого объекта – недвижимого имущества, совпадает с адресом, указанным в документах, предоставленных Заказчиком (см. раздел 3.1 настоящего отчета и Приложения к настоящему отчету).

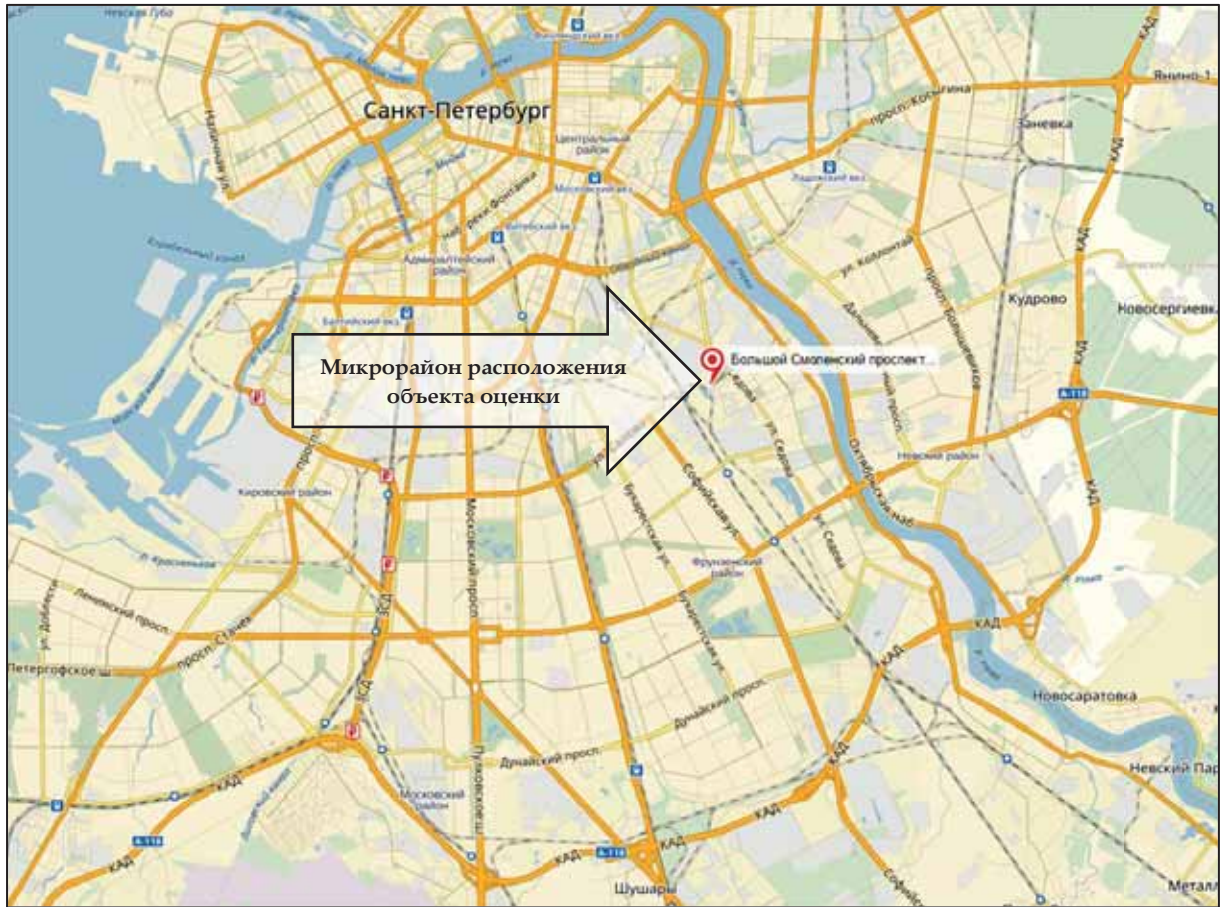
Объект оценки расположен в муниципальном округе Невская застава Невского района Санкт-Петербурга по адресу: Большой Смоленский пр., д. 17. Невский район относится к центральным районам Санкт-Петербурга².

Границы квартала расположения объекта оценки

Объект оценки находится в квартале, ограниченном улицей Седова и Цимбалына, железнодорожной веткой.

² Согласно классификации ГУП «ГУИОН» представленной в «Прогнозе развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 года) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга» http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Рисунок № 3. Расположение объекта оценки на территории г. Санкт-Петербург. Микрорайон расположения объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/>

Рисунок № 4. Местоположение объекта оценки в квартале



Источник: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/>

Объект оценки расположен в тупиковой части Большого Смоленского проспекта.

Рисунок № 5. Большой Смоленский проспект. Подъезд к территории расположения объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/>, «Яндекс карты, Панорамы»

В данной части Большого Смоленского проспекта фактически одностороннее движение, с возможностью проезда в обе стороны; интенсивность транспортных потоков низкая в пределах общегородского уровня.

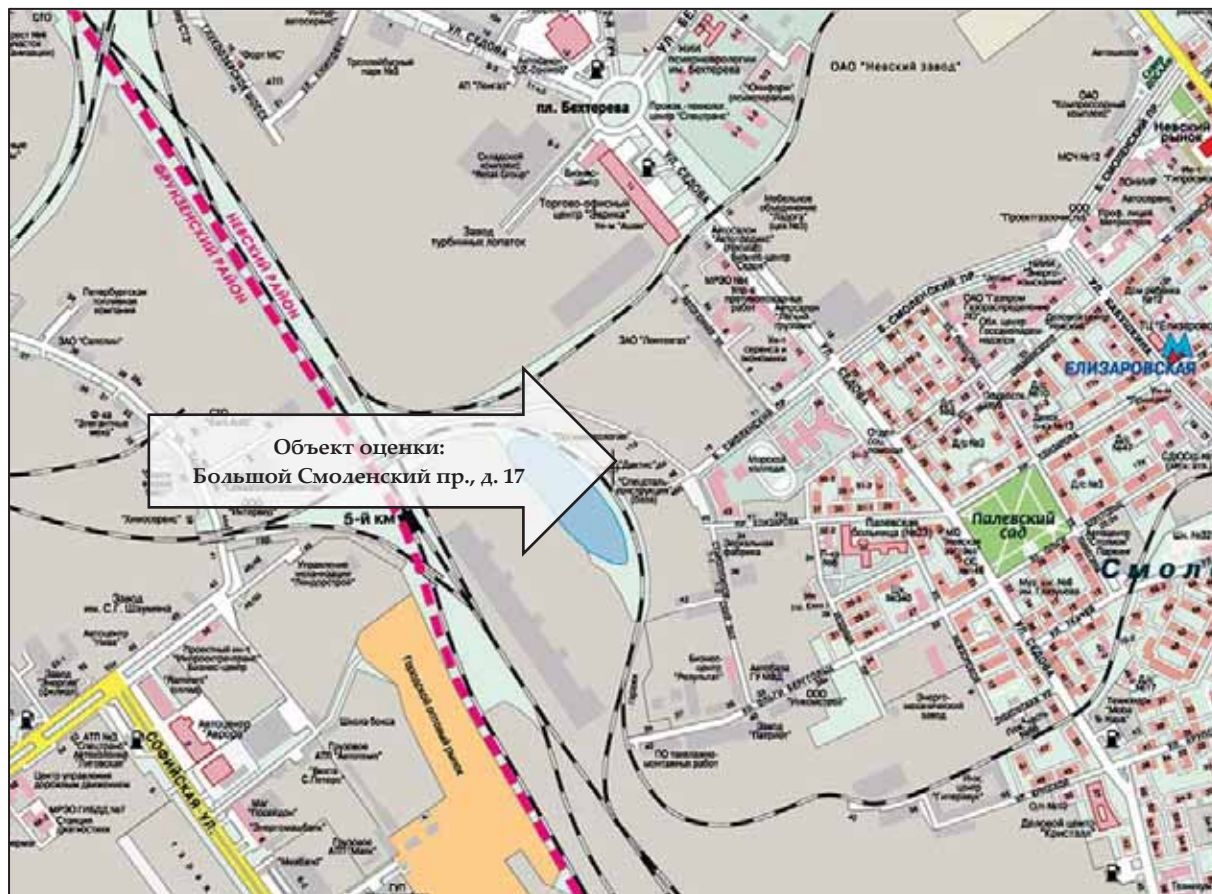
Интенсивность пешеходных потоков вблизи расположения объекта оценки низкая (потоки практически отсутствуют) в пределах общегородского уровня.

Рисунок № 6. Схема расположения земельных участков и здания склада



Источник: <http://rgis.spb.ru/map/>

Рисунок № 7. Окружение объекта оценки



Источник: <http://kartaspb.ru/>

Объект оценки расположен вне зоны кварталов исторической застройки Санкт-Петербурга, архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения объекта оценки низкая в пределах общегородского уровня.

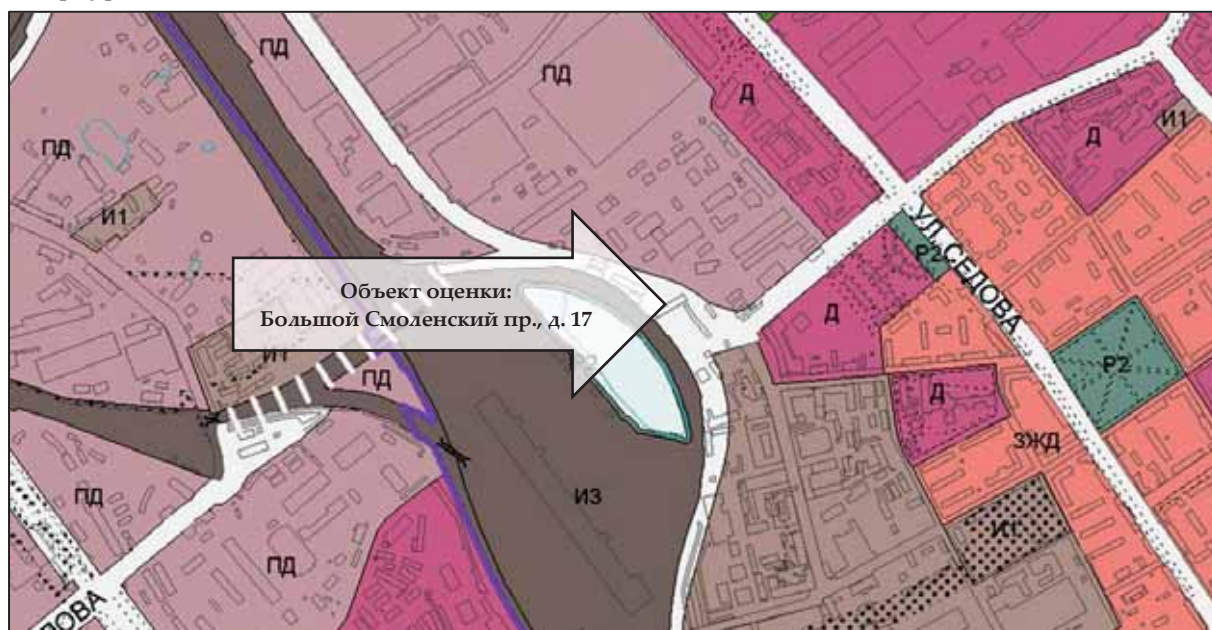
Функциональное зонирование

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 274-44 «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов

культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», принятым Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 30.04.2008 г., объект оценки расположен в пределах зоны городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения с включением объектов инженерной инфраструктуры (зона «ТУ»). Расположение объекта оценки на карте функционального зонирования города представлено далее на рисунке.

Объект оценки расположен в окружении смешанного типа застройки, с преобладанием в ближайшем окружении промышленных (производственных и складских объектов).

Рисунок № 8. Местоположение объекта оценки на карте границ функциональных зон Санкт-Петербурга



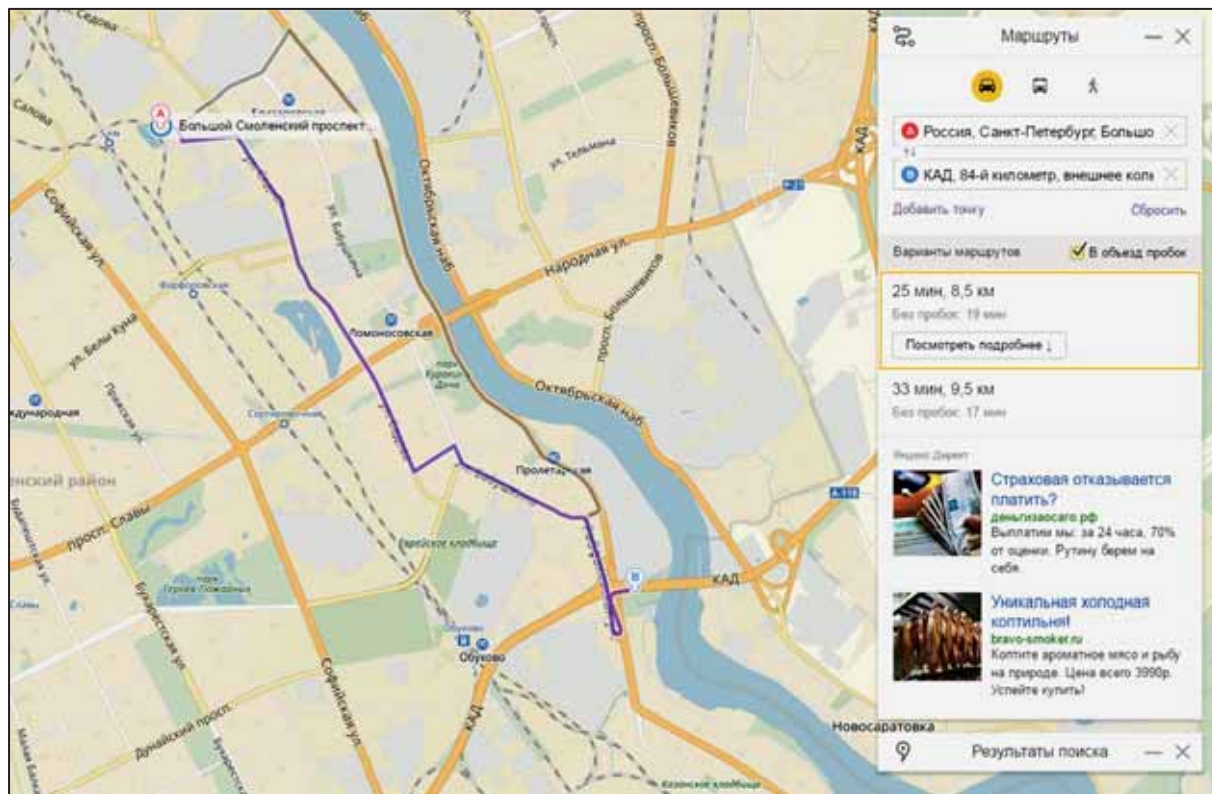
Источник: Генеральный план Санкт-Петербурга, <http://kgainfo.spb.ru/tmp/cbbc67930a7fc7d7a89c126bc638667d.jpg>

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 г. «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», оцениваемый объект расположен в зоне улично-дорожной сети города – городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (ТУ).

Настоящая оценка проводится при допущении, что в указанной функциональной зоне возможно размещение складских объектов, что также подтверждается тем фактом, что земельные участки в составе объекта оценки предоставлены под складскую деятельность и административные помещения.

Кроме того оценка проводится при допущении, что земельные участки и здание склада в составе объекта оценки в обозримом будущем будут использоваться по текущему назначению: не будут выведены из оборота в счет строительства транспортных магистралей, а здание склада не будет снесено.

Рисунок № 10. Расстояние до выезда на КАД



Источник: <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/>

Транспортная доступность объекта оценки личным автомобильным транспортом характеризуется как удовлетворительная в пределах общегородского уровня.

Общественный транспорт

Ближайшая станция метрополитена – «Елизаровская» (Линия 3 – «Невско-Василеостровская» линия метрополитена) расположена на расстоянии ~1,6 км от объекта оценки, то есть вне зоны пешеходной доступности⁴. По состоянию на дату оценки станция метро «Елизаровская» закрыта на капитальный ремонт (с 08.02.2016 г. – на 11 месяцев, <http://www.metro.spb.ru/kptremontst.html>).

Прочие станции метро («Волковская», «Ломоносовская», «Площадь А. Невского») расположены на значительном удалении от объекта оценки: 4 км и более.

Ближайшая остановка наземного общественного транспорта расположена в радиусе ~600 м от объекта оценки (остановка «Большой Смоленский пр.» на улице Седова).

Таким образом, транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как удовлетворительная в пределах общегородского уровня.

Развитость социальной инфраструктуры. Экология. Перспективы развития окружающей территории

Социальная инфраструктура микрорайона, в котором расположен оцениваемый объект, достаточно хорошо развита.

Экологическое состояние окружающей среды – удовлетворительное.

Объект оценки расположен в левобережной части Невского района Санкт-Петербурга, в окружении преимущественно промышленной застройки.

Невский район условно можно разделить на две части: левобережную и правобережную. Они заметно отличаются друг от друга. На левом берегу расположено много промышленных

⁴ В качестве зоны пешеходной доступности принимается расположение объекта на расстоянии до 1 000 м от станций метрополитена

предприятий. Нового жилья там строится не так много. А те дома, что есть, – в основном хрущевки, заводские общежития и «сталинки».

Правый берег – более «спальный» в хорошем смысле этого слова. Близко к центру Санкт-Петербурга, чище воздух и больше зелени. Промпредприятий здесь меньше, а инфраструктура развита лучше. Правда, плотность населения выше, что сказывается на загруженности дорог.

Главные перспективы развития Невского района связаны с выведением за его пределы промышленных предприятий, которое уже началось.

Из района уйдут предприятия, расположенные вдоль Дальневосточного проспекта, Октябрьской набережной. На их месте возведут новое жилье.

Уже идет освоение территорий Невского завода в квартале Стекланный городок (от Обводного канала до Большого Смоленского проспекта). Планируется строительство жилья на месте фабрики «Бумага» на Октябрьской набережной.

Кроме того, в районе запланирована реновация жилых домов первых массовых серий. Адресная городская программа реновации охватывает кварталы Славянки и Щемиловки.

В феврале 2015 г. институт «Гипростроймост Санкт-Петербург» закончил предпроектные работы по строительству моста через Неву, соединяющего Большой Смоленский проспект и улицу Коллонтай.

В предпроектных документах предложено три варианта переправы через Неву – разводной, высоководный вантовый мост либо тоннельный переход под рекой. В качестве наиболее подходящего выбрали вариант разводного шестиполосного моста длиной 483,5 м.

Мост Большой Смоленский – Коллонтай является частью более длинной магистрали, которая должна будет соединить проспект Стачек и проспект Энергетиков. В рамках этих планов предполагается продлить проспект Энергетиков до улицы Коллонтай (построив также развязки с Ворошилова, Бадаева, Зольной, путепровод через реку Оккервиль, путепровод через железную дорогу у «Ладожской», развязку с Заневским), Большой Смоленский предполагается продлить до улицы Салова (с путепроводом через ж/д, развязкой с Софийской улицей), также построить развязку с Витебским проспектом, продлить Благодатную до Стачек с развязкой с ЗСД.

Далее представлены материалы фотофиксации, наглядно демонстрирующие окружение объекта оценки.



Фото № 1.

Большой Смоленский проспект
в сторону железнодорожного переезда



Фото № 2.

Большой Смоленский проспект
в сторону улицы Седова



Фото № 3.
Большой Смоленский проспект
в сторону улицы Седова



Фото № 4.
Большой Смоленский проспект. Въезд на
территорию расположения объекта оценки



Фото № 5.
Въезд на территорию расположения
объекта оценки



Фото № 6.
Окружение объекта оценки



Фото № 7.
Окружение объекта оценки



Фото № 8.
Окружение объекта оценки

Выводы

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить следующие характеристики:

- согласно визуальному осмотру, проведенному оценщиком 10.05.2016 г. в присутствии представителя Заказчика, местоположение осматриваемого объекта – недвижимого имущества, совпадает с адресом, указанным в документах, предоставленных Заказчиком (см. раздел 3.1 и Приложения к настоящему отчету);
- объект оценки расположен в муниципальном округе Невская застава Невского района Санкт-Петербурга по адресу: Большой Смоленский пр., д. 17. Невский район относится к удаленным от центра города районам Санкт-Петербурга;
- объект оценки расположен в тупиковой части Большого Смоленского проспекта.;
- интенсивность транспортных потоков вблизи расположения объекта оценки низкая, пешеходных – низкая (пешеходные потоки практически отсутствуют);
- объект оценки расположен вне зон кварталов исторической застройки Санкт-Петербурга, архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения объекта оценки низкая в пределах общегородского уровня;
- объект оценки расположен в пределах зоны городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения с включением объектов инженерной инфраструктуры (зона «ТУ»); в зоне улично-дорожной сети города – городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (ТУ);
- высотный регламент в зоне расположения объекта оценки не установлен;
- объект оценки расположен в окружении смешанного типа застройки, с преобладанием в ближайшем окружении промышленных (производственных и складских объектов);
- транспортная доступность объекта оценки личным автомобильным транспортом характеризуется как удовлетворительная: объект оценки расположен примерно в 0,6 км от улицы Седова – главной транспортной магистрали данной части Невского района; на расстоянии ~ 8,5 км от выезда на КАД; к оцениваемому объекту имеются автомобильные подъездные пути, состояние дорожного покрытия хорошее, ремонт не требуется; имеется достаточное количество парковочных мест;
- транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как удовлетворительная в пределах общегородского уровня: ближайшая станция метрополитена «Елизаровская» находится в зоне пешеходной доступности (~ 1,6 км), остановки наземного общественного транспорта в радиусе около 600 м.

3.4. Описание технических характеристик объекта оценки

Объект оценки представляет собой комплекс недвижимого имущества, состоящий из трех земельных участков общей площадью 1 447 кв. м и здания склада общей площадью 874,8 кв. м. Текущее использование объекта оценки складское (около 89% площадей, в том числе 81% - склады-холодильники) с включением офисных/административных площадей (около 11% площадей).

Далее приведены краткие описания оцениваемого недвижимого имущества, включая описание технических характеристик, материалы фотофиксации наглядно демонстрирующие состояние объектов недвижимости на дату проведения оценки (10.05.2016 г.). Описание базируется на документах, предоставленных Заказчиком (см. раздел 3.1 и Приложения к настоящему отчету), а также на результатах непосредственного осмотра недвижимого имущества, проведенного оценщиком 10 мая 2016 г.

Предварительная оценка технического состояния конструктивных элементов здания проводилась на основании таблицы, представленной ниже.

Таблица № 9. Характеристика технического состояния зданий

Оценка состояния здания	Общая характеристика технического состояния
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих повышенный износ
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
Непригодное (аварийное)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: Федоров В. В. «Реконструкция и реставрация зданий», Москва, ИНФРА-М, 2003 г.

Оценка состояния внутренней отделки помещений зданий проводилась на основании таблицы, представленной далее.

Таблица № 10. Описание видов состояния внутренней отделки

Наименование	Описание
«отличное»	объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования
«нормальное»	объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (полосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов)
«удовлетворительное»	объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта, либо помещение, отделка которого не удовлетворяет современным требованиям
«неудовлетворительное»	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта, либо помещение без отделки

Источник: Источник: «Модель стоимости права собственности I квартал 2016 г.», http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Далее в таблицах представлены краткие описания объекта оценки: земельных участков и расположенного на них здания склада, входящих в состав объекта оценки.

Таблица № 11. Описание и идентификация земельного участка площадью 1 142 кв. м

Показатель	Значение
Адрес:	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н
Площадь земельного участка:	1 142 кв. м
Кадастровый номер:	78:12:0007015:14
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение):	Для размещения складских объектов
Сведения о кадастровой стоимости:	6 271 715,54 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости: 5 491,87 руб./кв. м.
Обеспечение инженерными коммуникациями:	Земельный участок обеспечен электроосвещением и канализацией (согласно Техническому паспорту на здание склада лит. «Н», составленный ПИБ Невского Исполкома по состоянию на 12.10.1991 г. (повторное обследование: 18.05.1998 г.))

Показатель	Значение
Физические характеристики земельного участка:	
<ul style="list-style-type: none"> форма 	<p>многоугольная, близка к прямоугольной</p> 
<ul style="list-style-type: none"> рельеф 	ровный, без значительных перепадов высот
<ul style="list-style-type: none"> благоустройство 	участок полностью застроен
Текущее использование:	Для размещения складских объектов

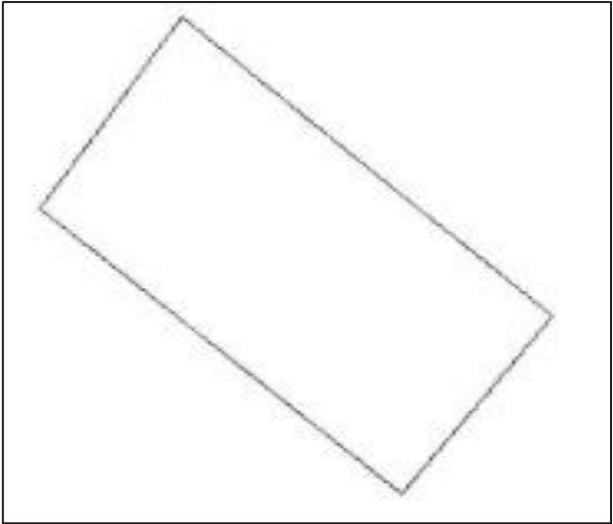
Источник: Кадастровый паспорт земельного участка № 78/201/16-134857 от 18.04.2016 г.

Таблица № 12. Описание и идентификация земельного участка площадью 234 кв. м

Показатель	Значение
Адрес:	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н)
Площадь земельного участка:	234 кв. м
Кадастровый номер:	78:12:0007015:1021
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение):	Для размещения складских объектов
Сведения о кадастровой стоимости:	1 076 264,28 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости: 4 599,42 руб./кв. м.
Обеспечение инженерными коммуникациями:	Земельный участок обеспечен электроосвещением и канализацией (согласно Техническому паспорту на здание склада лит. «Н», составленный ПИБ Невского Исполкома по состоянию на 12.10.1991 г. (повторное обследование: 18.05.1998 г.))
Физические характеристики земельного участка:	
<ul style="list-style-type: none"> форма 	<p>многоугольная, близка к квадратной</p> 
<ul style="list-style-type: none"> рельеф 	ровный, без значительных перепадов высот
<ul style="list-style-type: none"> благоустройство 	участок огорожен
Текущее использование:	Для размещения складских объектов

Источник: Кадастровый паспорт земельного участка № 78/201/16-135039 от 18.04.2016 г.

Таблица № 13. Описание и идентификация земельного участка площадью 71 кв. м

Показатель	Значение
Адрес:	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н)
Площадь земельного участка:	71 кв. м
Кадастровый номер:	78:12:0007015:1020
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение):	Для размещения складских объектов
Сведения о кадастровой стоимости:	400 325,69 руб. Удельный показатель кадастровой стоимости: 5 638,39 руб./кв. м.
Обеспечение инженерными коммуникациями:	Земельный участок обеспечен электроосвещением и канализацией (согласно Техническому паспорту на здание склада лит. «Н», составленный ПИБ Невского Исполкома по состоянию на 12.10.1991 г. (повторное обследование: 18.05.1998 г.))
Физические характеристики земельного участка:	
<ul style="list-style-type: none"> форма 	<p>прямоугольная</p> 
<ul style="list-style-type: none"> рельеф благоустройство 	<p>ровный, без значительных перепадов высот</p> <p>участок полностью застроен</p>
Текущее использование:	Для размещения складских объектов

Источник: Кадастровый паспорт земельного участка № 78/201/16-135038 от 18.04.2016 г.

Таблица № 14. Описание и идентификация здания склада

Параметр	Значение
Адрес местоположения:	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н
Кадастровый номер:	78:12:0007015:1076
Этажность:	1
Год постройки:	1991
Общая площадь:	874,8 кв. м
Площадь застройки:	1 185,9 кв. м
Строительный объем:	6 852 куб. м
Высота склада-холодильника (по внутреннему обмеру)	около 5 м
Износ (по данным Технического паспорта):	7%
Назначение:	Нежилое
Текущее использование:	Складское здание с включением офисных (административных) площадей
Состояние конструктивных элементов здания:	Хорошее
Состояние внутренней отделки здания:	Нормальное
Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (по данным Технического паспорта)
Фундамент	сборные железобетонные
Стены и их наружная отделка	шлакобетонные

Параметр	Значение
Перегородки	нет
Перекрытие	металлические балки
Крыша	металлическая по деревянному покрытию
Полы	бетонные
Проемы оконные	–
Проемы дверные	металлические ворота
Отделка внутренняя	нет
Инженерные коммуникации	
отопление	–
водопровод	–
канализация	есть
горячее водоснабжение	–
электроосвещение	от городской сети
телефон	–
вентиляция	естественная
лифт	–
Прочие работы	отмостка: асфальт; лестницы: металлические

Источник: Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5491 от 19.04.2016 г.; Технический паспорт на здание склада лит. «Н», составленный ПИБ Невского Исполкома по состоянию на 12.10.1991 г. (повторное обследование: 18.05.1998 г.)

Далее представлены материалы фотофиксации объекта оценки, наглядно демонстрирующие окружение, внешний вид здания, внутренний вид помещений и состояние их отделки.



Фото № 9.
Внешний вид здания склада



Фото № 10.
Внешний вид здания склада



Фото № 11.
Внешний вид здания склада



Фото № 12.
Внешний вид здания склада



Фото № 13.
Внешний вид здания склада



Фото № 14.
Внешний вид здания склада



Фото № 15.
Внешний вид здания склада



Фото № 16.
Внешний вид здания склада



Фото № 17.
Внешний вид здания склада



Фото № 18.
Внешний вид здания склада



Фото № 19.
Внешний вид здания склада



Фото № 20.
Внешний вид здания склада



Фото № 21.
Внешний вид здания склада



Фото № 22.
Внешний вид здания склада



Фото № 23.
Внешний вид здания склада



Фото № 24.
Внешний вид здания склада



Фото № 25.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 1



Фото № 26.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 1



Фото № 27.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 1



Фото № 28.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 1



Фото № 29.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 1:
электроосветительные приборы



Фото № 30.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 1:
состояние отделки пола



Фото № 31.

Внутренний вид помещений здания склада.
Производственно-складские помещения



Фото № 32.

Внутренний вид помещений здания склада.
Производственно-складские помещения



Фото № 33.

Внутренний вид помещений здания склада.
Производственно-складские помещения



Фото № 34.

Внутренний вид помещений здания склада.
Производственно-складские помещения



Фото № 35.

Внутренний вид помещений здания склада.
Производственно-складские помещения



Фото № 36.

Внутренний вид помещений здания склада.
Производственно-складские помещения



Фото № 37.

Внутренний вид помещений здания склада.
Производственно-складские помещения



Фото № 38.

Внутренний вид помещений здания склада.
Производственно-складские помещения



Фото № 39.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 2



Фото № 40.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 2



Фото № 41.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 2



Фото № 42.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 2



Фото № 43.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 2



Фото № 44.

Внутренний вид помещений здания склада.
Склад-холодильник № 2



Фото № 45.

Внутренний вид помещений здания склада.
Офисная (административная) часть



Фото № 46.

Внутренний вид помещений здания склада.
Офисная (административная) часть



Фото № 47.

Внутренний вид помещений здания склада.
Офисная (административная) часть



Фото № 48.

Внутренний вид помещений здания склада.
Офисная (административная) часть



Фото № 49.

Внутренний вид помещений здания склада.
Офисная (административная) часть



Фото № 50.

Внутренний вид помещений здания склада.
Офисная (административная) часть

4. Анализ рынка недвижимости

Для определения стоимости объекта оценки оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

На рыночную стоимость имущества существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта оценки.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками.

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Источник:

сайт Министерства экономического развития Российской Федерации

<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/20160531>, дата публикации: 31.05.2016 г.

Таблица № 15. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015 год		2016 год		
	апрель	январь-апрель	март	апрель	январь-апрель
ВВП ¹⁾	95,6	96,8	98,8	99,3	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	107,9	100,5	100,4	102,5
Индекс промышленного производства ³⁾	95,5	98,5	99,5	100,5	99,9
Обрабатывающие производства	92,8	97,0	97,2	100,6	98,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,3	103,5	102,7	102,7	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	92,6	94,3	98,6	94,1	96,7
Ввод в действие жилых домов	116,1	129,4	85,3	93,3	82,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,4 ⁶⁾	97,6 ⁶⁾	98,8	92,9	95,3
Реальная заработная плата работников организаций	90,4	90,8	101,5	98,3 ⁷⁾	99,1 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34 377	32 257	35 501	36 210 ⁷⁾	34 553 ⁷⁾
Уровень безработицы к рабочей силе	5,8	–	6,0	5,9	5,9
Оборот розничной торговли	90,2	92,3	94,2	95,2	94,8
Объем платных услуг населению	97,5 ⁶⁾	99,1 ⁶⁾	99,0	99,2	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,7	120,9	23,0	23,7 ⁸⁾	83,9 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	60,8	15,3	14,6 ⁸⁾	52,5 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	59,2	54,3	36,4	39,3	33,7

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России
2) Март, апрель – в % к предыдущему месяцу, январь-апрель – в % к декабрю предыдущего года
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». С учетом поправки на неформальную деятельность
4) Данные изменены за счет получения опытных данных
5) Предварительные данные
6) Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю
7) Оценка Росстата
8) Оценка

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1% к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве,

розничной торговли и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7%, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1% к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8%.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1%). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5%). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8%).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно ориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного производства.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2%.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6% до 5,9%. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7%.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4% к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3%.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2%.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6%.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6% к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7% к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреле 2015 г. снизилось на 47,7%.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4%, с начала года – 2,5%, за годовой период – 7,3% (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5%, с начала года – 7,9%, за годовой период – 16,4%).

4.1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки (Санкт-Петербург)

Источник:

Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга
http://gov.spb.ru/gov/otrasl/c_econom/news/88601/, дата публикации: 20.05.2016 г.

По оперативным данным официальной статистики в январе-апреле 2016 года в Санкт-Петербурге сохранились основные тенденции улучшения ряда важных экономических показателей. Положительную динамику продолжают демонстрировать промышленное производство, оборот розничной торговли и объем выполненных работ в строительстве.

По данным Петростата индекс промышленного производства по результатам января-апреля 2016 года составил 102% к соответствующему периоду прошлого года, или 102,1% месяца к месяцу. При этом к марту 2016 года ИПП снизился на 2,9%, что связано, в том числе, с негативными тенденциями в текстильном и швейном производстве (74,9%), производстве кожи, изделий из кожи и обуви (74,5%) и производстве транспортных средств и оборудования (86,4%).

В то же время продолжается рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табак – 122,8% (120,6% – в январе-марте), обработке древесины и производство изделий из дерева – 106,1% (108,1% – в январе-марте), химическом производстве – 104,4% (109% – в январе-марте), а также в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 102,3% (105,5% – в январе-марте).

По сравнению с прошлым месяцем позитивная динамика наблюдается в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 102,7% (94% – в январе-марте) и производстве прочих неметаллических минеральных продуктов – 103,7% (103,1% – в январе-марте).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды относительно января-апреля 2015 года увеличилось на 2,2%.

В январе-апреле 2016 года объем работ в строительстве составил 109,3% по отношению к аналогичному периоду прошлого года, или 103,81 млрд. рублей в абсолютном выражении по результатам четырех месяцев текущего года. За отчетный период в Санкт-Петербурге построено 974,4 тыс. кв. метров общей площади жилых домов.

Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге продолжает расти и за январь-апрель 2016 года составляет 391,2 млрд. рублей, или 99,7% к соответствующему периоду 2015 года (99% – за январь-март текущего года, за январь-февраль – 97,6%, за январь – 94,1%).

По данным официальной статистики объем платных услуг населению составил 135,3 млрд. рублей, или 99,9% к аналогичному периоду прошлого года.

В апреле 2016 года индекс потребительских цен по Санкт-Петербургу составил 103,1% к декабрю 2015 года (в марте – 102,7%). Цены и тарифы на платные услуги населению за отчетный период к декабрю предыдущего года зафиксированы на отметке 101,5% (101,9% – в марте, 102,7% – в феврале).

По предварительным данным Петростата среднемесячная заработная плата в январе-марте 2016 года составила в Санкт-Петербурге 45 446 руб. (110,2% к аналогичному периоду прошлого года), реальные денежные доходы петербуржцев – 96,3% к соответствующему периоду 2015 г. Потребительские расходы в расчете на душу населения зафиксированы на уровне 106,2% к марту 2015 г. (в феврале текущего года – 107,6% к февралю 2015 г.).

В марте 2016 года в Санкт-Петербурге продолжила увеличиваться доля прибыльных организаций: 73,5% (месяцем ранее – 72,2%).

Уровень зарегистрированной безработицы в Санкт-Петербурге, начиная с декабря 2015 года, остается неизменным: 0,5% от численности экономически активного населения.

По предварительной оценке, на 1 апреля 2016 года численность постоянного населения в Санкт-Петербурге составила 5 234,9 тыс. человек.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является недвижимое имущество, в составе:

- права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;
- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021;
- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020;
- здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.

Объект оценки представляет собой комплекс недвижимого имущества, состоящий из трех земельных участков общей площадью 1 447 кв. м и здания склада общей площадью 874,8 кв. м. Текущее использование объекта оценки складское (около 89% площадей, в том числе 81% - склады-холодильники) с включением офисных/административных площадей (около 11% площадей).

Таким образом, далее представлен анализ рынка земельных участков под промышленную застройку, а также анализ рынка производственно-складской и офисной недвижимости Санкт-Петербурга.

4.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

4.3.1. Анализ рынка земельных участков под промышленную (складскую) застройку Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Источник:

<http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>; <http://www.guion.spb.ru/userfiles/korrektir.pdf>;
<http://www.arin.spb.ru/press/company/id1042/>; http://auction-house.ru/news_analytics/obzor-rynka-zemelnyh/;
<http://www.uniprice-ocenka.ru/obzory/>; http://www.spbland.info/marketing/market_2015.pdf;
http://www.spbland.info/allnews.php?fn_mode=fullnews&fn_incl=0&fn_id=388;
http://www.spbland.info/allnews.php?fn_mode=fullnews&fn_incl=0&fn_id=391;
 Журнал «Пригород» № 8 (114) август 2015 г.; http://www.arendator.ru/articles/145308-rynok_kommercheskoj_nedvizhimosti_i_rynok_zemli_cankt-peterburga_po_itogam_chetvertogo_kvartala_2015_goda/

Общая ситуация

Наиболее заметное снижение объема инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение по сравнению с 2014 годом составляет более 70%. Тем не менее, количественно сделки с землей по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, однако средняя цена сделки и размер приобретаемых участков снизились значительно.

Падение интереса к промышленным землям стало долговременной тенденцией. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится именно на сектор промышленных земельных участков, спрос на них уменьшается все больше. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

На вторичном рынке наибольшим спросом пользуются самые привлекательные с точки зрения местоположения и инженерного обеспечения участки под промышленную функцию, в

основном на окраинах или за городской чертой. Более того, в настоящая время существует тенденция, когда промышленные пространства все чаще реорганизуют под деловую и жилую функции. Поскольку свободных земель под застройку не столь много, инвесторы обращают внимания на старые промышленные территории, покупая застроенные участки для дальнейшей реновации.

С началом кризиса платежеспособный спрос на участки в Санкт-Петербурге и области еще сократился.

Ситуация на рынке земли под промышленную застройку отражает общую картину состояния экономики. Применительно к рынку промышленных земель и объектов в Санкт-Петербурге и Ленобласти кризис выражается в следующем.

Спрос на участки заметно упал, так как сократилось число новых предприятий и тех, которые готовы развивать свои мощности. Стало больше малых и средних компаний, выставленных на продажу. В последние годы постоянно сокращалось число небольших фирм в металло- и деревообработке, в производстве стройматериалов и пластика, в пищевой промышленности, фармацевтике и т. д.

У тех, кто остался, отчетливо снизился интерес к развитию, к расширению производственных мощностей. У среднего и малого бизнеса нет ни ресурсов, ни желания запускать новые производства. Перспективы российской экономики они оценивают довольно пессимистично. Это не могло не привести к стагнации на рынке промышленной недвижимости.

Показательно, что, начиная с 2009 года, доля выставляемых на продажу производственных комплексов по отношению к свободным участкам под застройку постоянно растет. И если в первом полугодии 2009-го эта пропорция была 20:80, то к концу 2014-го — уже 42:58.

Недостаточные собственные ресурсы у потенциальных покупателей участков, а также высокие риски кредитования промышленного сектора привели к сокращению сделок на рынке купли-продажи.

Таким образом, можно выделить следующие основные тенденции на рынке:

1. внешнеэкономические факторы:
 - общий спад в экономике страны, особенно в производственном секторе; после кризиса 2008 года рынок не восстановился;
 - отсутствие государственной поддержки малого и среднего бизнеса на всех уровнях;
 - отсутствие реального кредитования производства: для российских банков это слишком рискованные инвестиции, инвесторов-иностранцев практически нет; инвестиции в производство прекратились;
 - нежелание открывать новые производства и развивать имеющиеся; низкая платежеспособность спроса.
2. внутренние факторы:
 - высокая стоимость инженерного обеспечения участков;
 - дефицит инженерно подготовленных предложений (8-10%);
 - ограничения функционального и санитарного зонирования;
 - достаточно высокие цены на промышленные земли, не отвечающие развитию производств;
 - длительное экспонирование предложений.
3. баланс рынка:
 - огромное число предложений;
 - ограниченное число покупателей;
 - рынок покупателя; не сбалансирован.

Предложение

Количество выставленных на продажу участков огромно. Постоянно в экспозиции находится 1 500–2 000 предложений. Общая площадь реализуемой земли – более 10 000 га.

В основном рынок территорий промышленного назначения – вторичный. Например, промышленная зона Шушары сегодня практически полностью частная, хотя современной

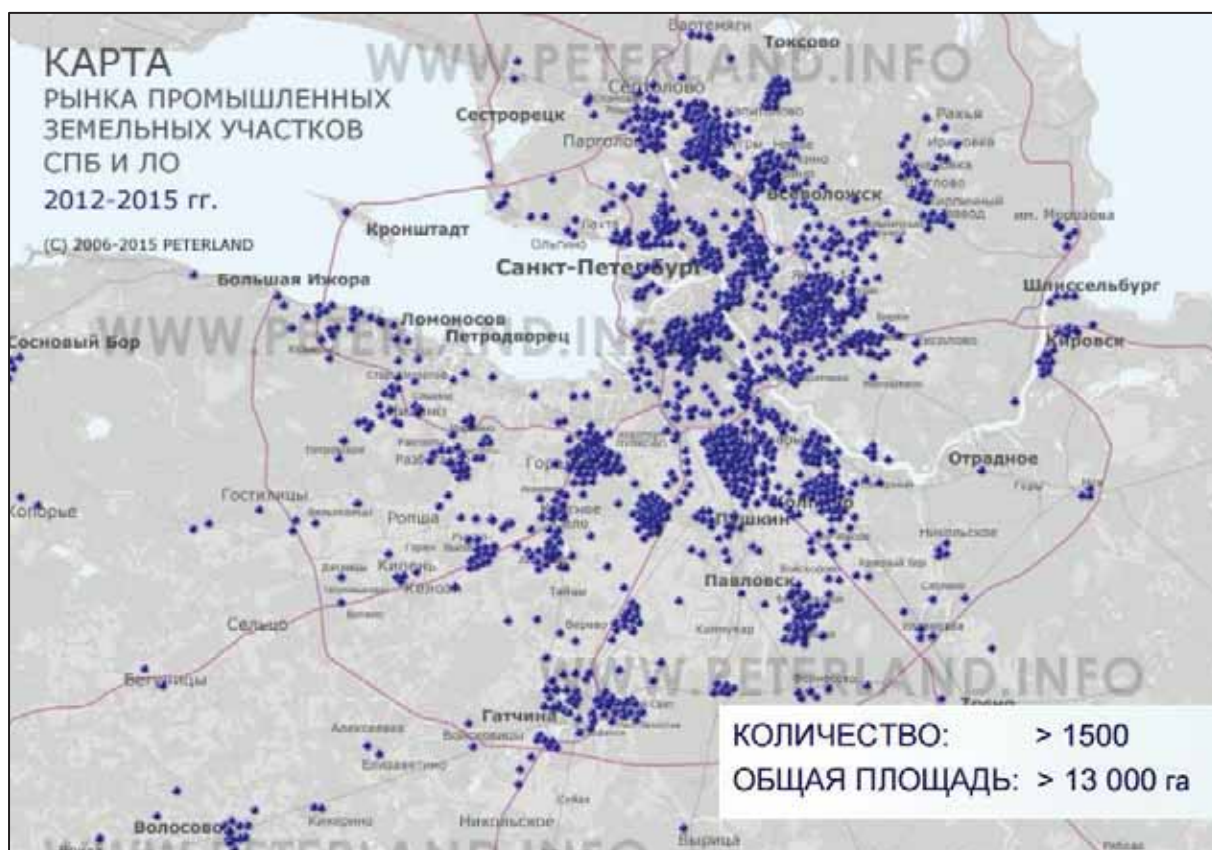
промзоны, о которой некогда говорили городские власти, там так и не получилось. На половине земель до сих пор нет обещанных коммуникаций, дорог, нет даже проектов планировки территории. Похожая ситуация и в других промышленных зонах.

Рисунок № 11. Карта сложившихся зон промышленных земельных участков



Источник: http://www.spblands.info/marketing/market_2015.pdf

Рисунок № 12. Карта промышленных земельных участков в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

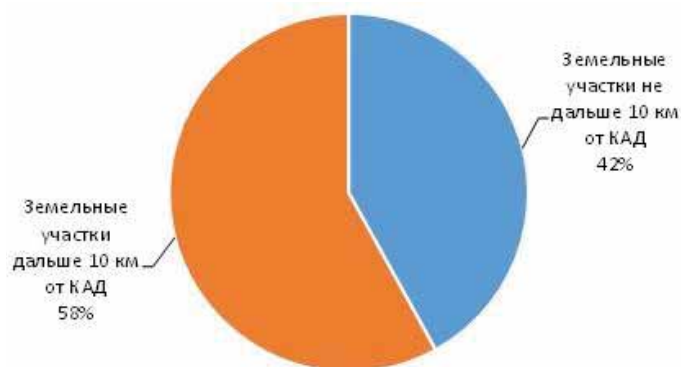


Источник: http://www.spblands.info/marketing/market_2015.pdf

По данным на конец июля 2015 года на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области в свободной продаже находятся порядка 280 земельных участков под промышленное строительство общей площадью более 1 500 га.

Доля земельных участков промышленного назначения, находящихся в пределах 10 км от ближайшей развязки Кольцевой автомобильной дороги, составляет 42% всего предложения на рынке. С ноября 2014 года число участков, расположенных на расстоянии менее 10 км от КАД уменьшилось на 2%. Причиной является их большая востребованность.

Рисунок № 13. Распределение предложения земельных участков в зависимости от удаленности от развязки КАД



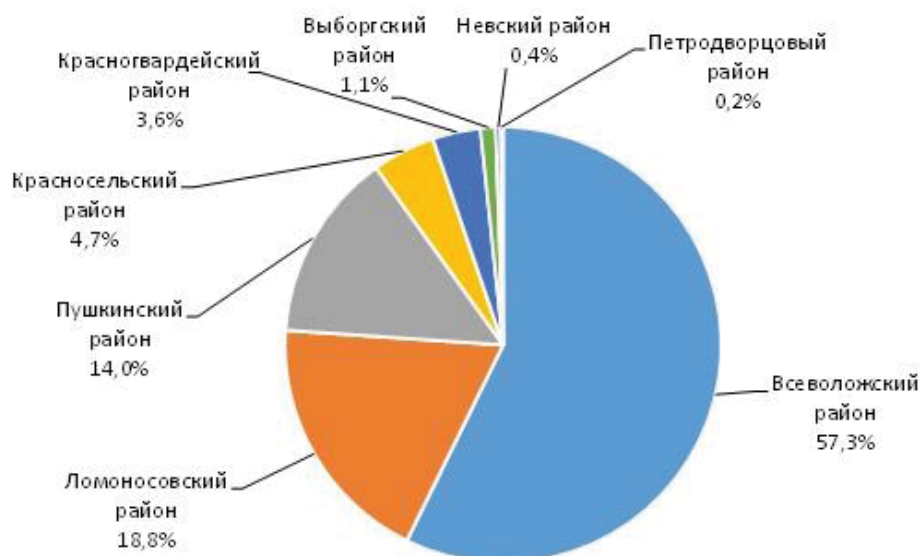
Источник: http://www.auction-house.ru/news_analytics/obzor-rynka-zemelnyh/

Среднее значение удаленности участков, находящихся в существующем предложении, от развязки с КАД составляет 3-5 км. Участки вблизи КАД и таких крупных магистралей как Таллинское, Колтушское, Выборгское, Московское шоссе пользуются наибольшим спросом у покупателей, заинтересованных в приобретении земли под промышленно-складское строительство.

Далее в обзоре анализируются только участки, находящиеся в непосредственной близости от развязки КАД (не более 10 км).

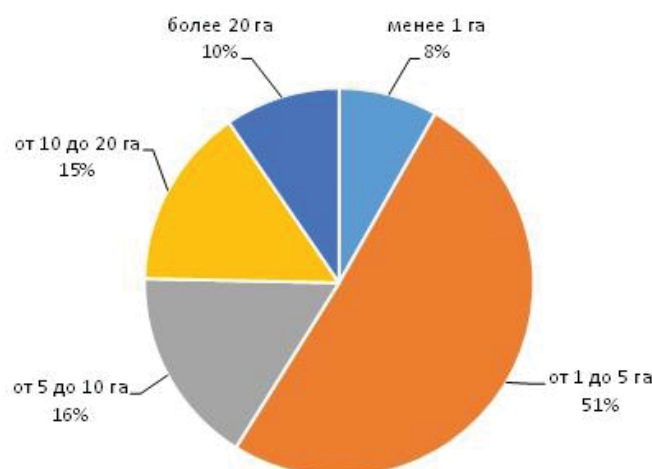
Большинство земельных участков в продаже (72%), находящихся в непосредственной близости от развязки КАД (не более 10 км), расположено в Ленинградской области. Доля площади земельных участков, находящихся в Ленинградской области, от общей площади участков в предложении составляет 77%, доля участков в Санкт-Петербурге – 23%. С ноября 2014 года распределение сильно не изменилась, незначительно выросла доля Ленинградской области за счет появления в предложении новых крупных участков.

Всеволожский район занимает лидирующие позиции по предложению земельных участков промышленного назначения вблизи КАД. По площади участков его доля в общем предложении составляет 57,3%, по количеству участков в продаже – 49%. В тройку лидеров по объемам предложения участков под промышленно-складское строительство также входят Ломоносовский и Пушкинский районы (промзона Шушары).

Рисунок № 14. Распределение предложения земельных участков в зависимости от местоположения

Источник: http://www.auction-house.ru/news_analytics/obzor-rynka-zemelnyh/

Площадь земельных участков на рынке варьируется от 0,5 га до 130 га. Основную долю предложения составляют участки площадью от 1 до 5 га. Доля крупных участков более 20 га составляет 10% предложения. Средняя площадь участков в продаже – около 10 га.

Рисунок № 15. Распределение предложения земельных участков в зависимости от площади

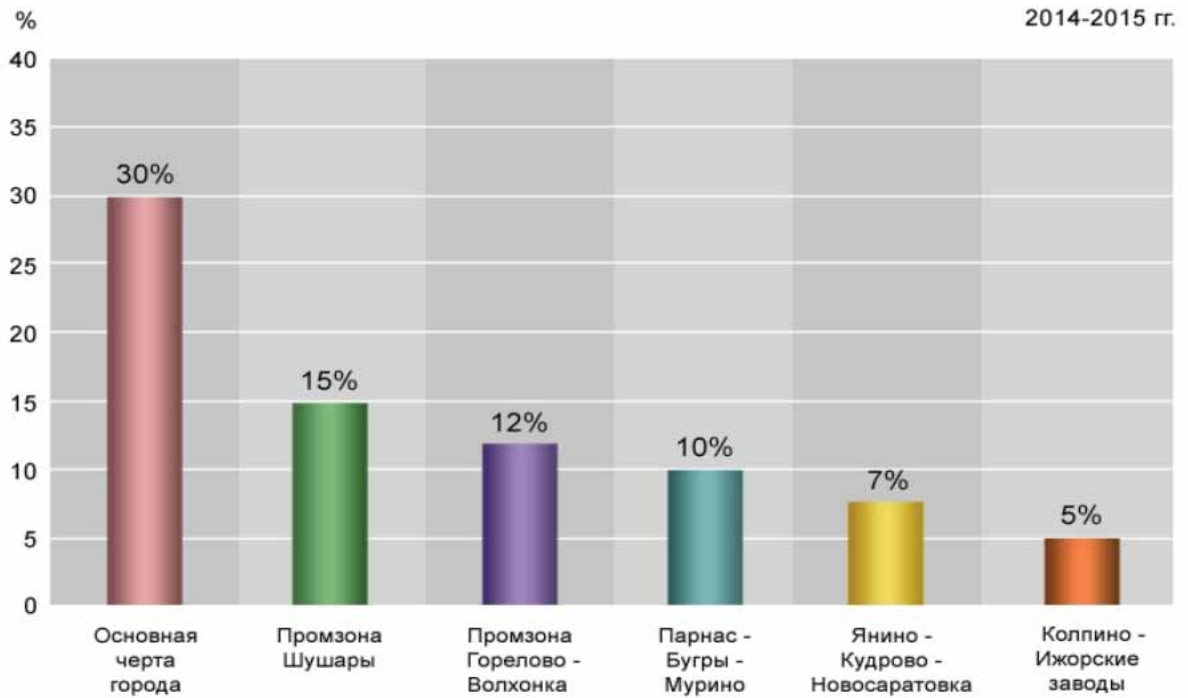
Источник: http://www.auction-house.ru/news_analytics/obzor-rynka-zemelnyh/

Спрос

Интересно отметить, что в конце 2014-го в этом сегменте наблюдался некоторый всплеск спроса. Количество реальных сделок в этот период выросло. Но это был локальный пик активности. Уже в начале 2015-го рынок вернулся к нисходящему тренду.

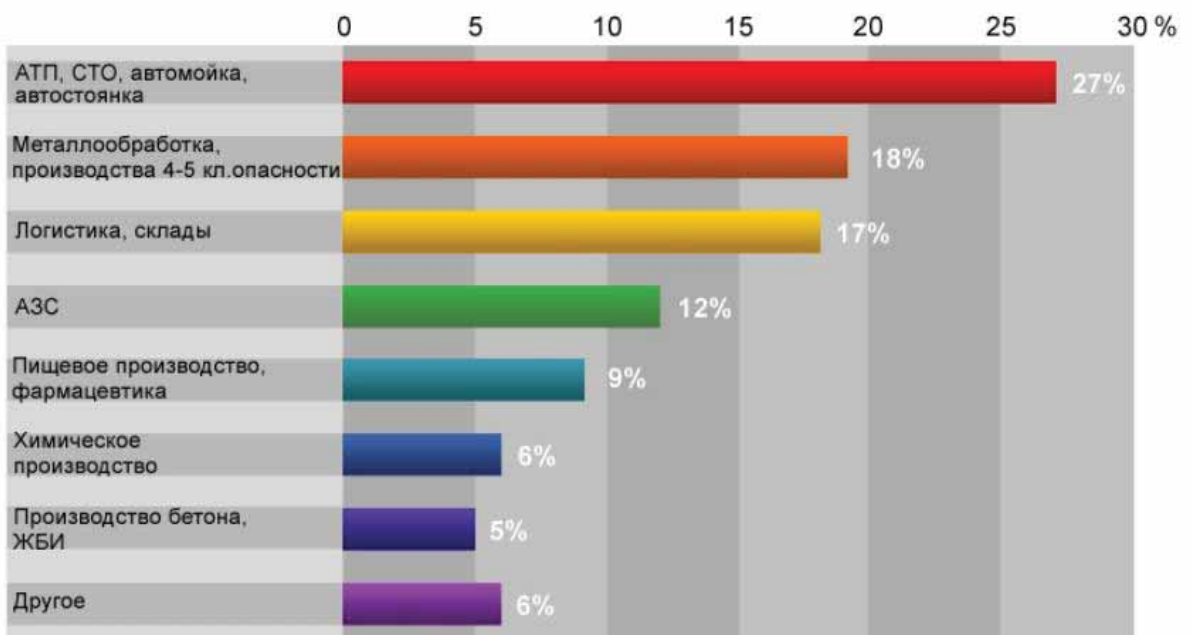
Кроме автомобильного бизнеса, который, как и жилищное строительство, жив в любых экономических реалиях, спрос на землю промышленного назначения поддерживают фармацевтические предприятия. Складской сектор в небольшом объеме сохраняет признаки жизни. Рынок АЗС насыщен, тем не менее, появляются все новые игроки, так что спрос на такие участки сохраняется.

Рисунок № 16. Территориальные зоны, пользующиеся наибольшим спросом



Источник: http://www.spblands.info/marketing/market_2015.pdf

Рисунок № 17. Распределение спроса по отраслям (по состоянию на 2015 год)



Источник: http://www.spblands.info/marketing/market_2015.pdf

Особенности спроса промышленных земельных участков:

- привлекательность участка определяется взаимодействием гораздо большего числа факторов по сравнению с землями другого назначения;
- несмотря на ключевое требование к инженерной обеспеченности участков, редкие, качественно инженерно подготовленные участки не пользуются спросом – затраты на их подготовку резко повышают их стоимость – итоговая цена слишком велика для покупки;
- длительное время наблюдается несбалансированность цен – застой в уровне цен при отсутствии спроса;

- распределение цен на промышленные земельные участки в Санкт-Петербурге имеет исторически сложившееся ценовое зонирование – как правило, неоправданное;
- спрос имеет выраженный отраслевой характер: основные заказы на покупку – от малых предприятий автобизнеса.

Проведенный анализ показывает, что среди всего спектра предложений наибольший интерес вызывают компактные площадки до 5 га. Объем таких заявок составляет более 70% в общем спросе на промышленные объекты. И даже внутри этой группы особое внимание – к участкам до 2 га. Приемлемые цены для территорий, предназначенных для производств или небольших складов, находятся в диапазоне 1 000–1 500 руб./кв. м.

Участки, не обеспеченные инженерией, спросом почти не пользуются. Возможно, в связи с этим наблюдается постепенный рост интереса к производственным комплексам, которые в 90% случаев инженерно подготовлены.

Особый интерес представляют небольшие наделы (от 700 до 1 500 кв. м) под автосервис (мойки, шиномонтаж, придорожный общепит). В таких случаях общий бюджет покупки не столь велик, хотя цена квадратного метра может достигать 7 000–10 000 руб.

Почти половина запросов приходится на пятна для строительства производств. Наибольшим спросом (18%) пользуются площадки для размещения металлообрабатывающих предприятий. По сравнению с предыдущими двумя годами несколько увеличился (до 17%) интерес и к участкам под склады.

Если говорить о географии, в основном востребованы участки, располагающиеся в черте города, – 30% запросов. Достаточно популярны и площадки в радиусе 10–15 км от КАД, преимущественно в промзонах Янино, Шушары, Горелово-Волхонка и Парнас-Мурино.

Помимо официально действующих промзон, в Петербурге остается 26 обширных территорий (площадью 50 га и более), которые еще в значительной степени заняты промышленными объектами, но по действующей редакции Генплана предназначены для редевелопмента. Большая часть участков в их границах имеет непромышленное назначение, так что ни реконструировать расположенные там промышленные предприятия, ни строить новые уже нельзя.

Общая площадь таких зон достигает примерно 6 100 га. Для возможного промышленного развития в них оставлено 32% – около 2 000 га. После принятия поправок в Генплан в июне 2015 года территории, где можно вести производственную деятельность, сократились еще примерно на 1-2%. То есть свободных площадок для массового размещения современных высокотехнологичных предприятий в центральных районах Санкт-Петербурга совсем немного.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Таблица № 16. Перечень основных ценообразующих факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельного участка

Наименование	Вес фактора
Местоположение земельного участка	0,25
Передаваемые имущественные права	0,19
Наличие электроснабжения на участке	0,19
Общая площадь (фактор масштаба)	0,13
Наличие газоснабжения на участке	0,06
Расположение относительно автомагистралей	0,06
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
Наличие железнодорожной ветки на участке	0,06

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Лейфер Л. А., стр. 134, Земельные участки под индустриальную застройку

Среди ценообразующих факторов для земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (вид функционального использования «9»), на основании приведенного выше обзора, а также на основе исследования ГУП «ГУИОН»

(<http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>), можно выделить следующие факторы, представленные в таблице.

Таблица № 17. Ценообразующие факторы для земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок

Фактор стоимости	Влияние фактора на стоимость
Характеристики местоположения:	70%
Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешенная высота застройки)	2%
Отсутствие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах	3%
Отсутствие угрозы затопления земельного участка при наводнениях	1%
Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте	7%
Наличие и качество въезда на участок	8%
Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	11%
Влияние основных магистралей	9%
Близость земельного участка к центру города	3%
Влияние локальных центров (метро, ж/д и другие)	7%
Наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»)	11%
Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)	1%
Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	4%
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка	3%
Инженерное обеспечение:	19%
Наличие водоснабжения	4%
Наличие канализации	4%
Наличие теплоснабжения	3%
Наличие газоснабжения	4%
Наличие электроснабжения	4%
Физические параметры:	11%
Площадь земельного участка	8%
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	3%
Итого:	100%

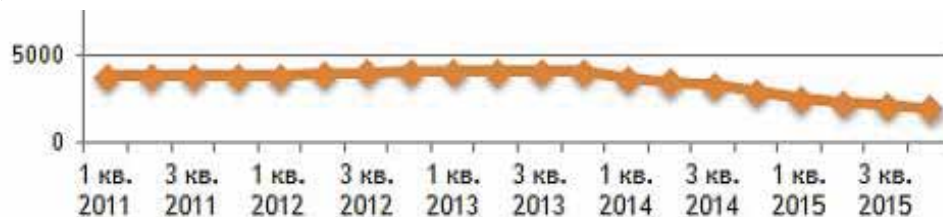
Источник: <http://www.guion.spb.ru/userfiles/rezeocf.pdf>

Таким образом, среди основных ценообразующих факторов можно выделить местоположение, инженерное обеспечение и площадь земельного участка.

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

Анализ данных о ценах сделок и предложений

На конец июля 2015 года средняя стоимость земельного участка под промышленно-складское строительство вблизи КАД составляет 3 700 рублей (61 долл. США) за кв. м. С конца ноября данный показатель в рублевом выражении увеличился на 11%, в долларовом выражении – снизился на 17%. Данные изменения произошли в связи с резким падением курса рубля с конца лета прошлого года.

Рисунок № 18. Изменение цен на промышленные земли, в % по отношению к сентябрю 2008 г.Источник: <http://www.spbland.info/>**Рисунок № 19.** Динамика средней стоимости земельных участков под промышленную застройку (руб./кв. м)Источник: http://www.arendator.ru/articles/145308-rynok_kommercheskoj_nedvizhimosti_i_rynok_zemli_cankt-peterburga_po_itogam_chetvertogo_kvartala_2015_goda/

Ожидается, что снижение цен на земельные участки продолжится и далее. Такие ожидания обусловлены двумя основными причинами:

- ухудшение экономической ситуации в России в целом заставляет инвесторов откладывать планы развития до наступления более благоприятных условий;
- одновременно с этим переход на уплату налога по кадастровой стоимости начинает приводить к тому, что продавцы земельных наделов, которые никак их не использовали и продавали свои участки годами, увеличивают дисконт, чтобы быстрее продать внезапно ставший убыточным актив.

По оценкам АРИН, во Всеволожском районе самые дорогие участки предлагаются в массиве Кудрово, вблизи ТРК «Мега Дыбенко». Стоимость квадратного метра здесь составляет 3,5 – 5 тыс. руб./кв. м. В Ломоносовском районе наиболее высокую стоимость имеют промышленные участки, расположенные в промзоне Горелово с разработанными проектами подключения всех коммуникаций (около 3 тыс. руб./кв. м). В удаленных районах Ленинградской области (100 км и более от границ Санкт-Петербурга) нижний предел цены на земельные участки промышленного назначения – от 100 до 250 руб./кв. м.

Таблица № 18. Средние цены участков под промышленно-складские объекты (граничащие с Санкт-Петербургом районы Ленинградской области), руб./кв. м

Район	Средняя цена, руб./кв. м	Диапазон цен, руб./кв. м	Примечания
Всеволожский	2 800	1 200 – 5 000	Наиболее дорогие участки категории «земли промышленности» расположены вблизи КАД в массиве Кудрово, напротив ТРК «Икея Мега Дыбенко» с полным инженерным обеспечением, в поселке Бутры рядом с промзоной Парнас
Выборгский	1 800	1 000 – 4 000	Наиболее дорогие – небольшие участки под АЗС, расположенные у границы с Финляндией
Гатчинский	1 100	850 – 2 800	Самые дорогие участки находятся в промышленно-деловой зоне города Гатчина.
Ломоносовский	1 600	800 – 3 000	Наиболее дорогие участки расположены вблизи КАД в промзоне Горелово, с разработанными проектами подключения всех коммуникаций
Тосненский	1 100	500 – 2 700	Наиболее высокая цена кв. м земли в массиве Тельмана с возможностью подключения всех коммуникаций

Источник: <http://www.arin.spb.ru/press/company/id1042/>

Рисунок № 20. Распределение земельных участков и производственных комплексов по обеспеченности инженерными коммуникациями

ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКОВ ПО РАЗНЫМ СЕГМЕНТАМ РЫНКА СПБ И ЛО, ПО СОСТОЯНИЮ НА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2015 Г. ⁵				
Назначение земель	Разброс цен, руб./кв.м		Наиболее реальная для продажи цена, руб./кв.м	Комментарий
	min	max		
Под промышленно-складское использование	500	5000	1000-1500	Цена зависит от инженерной подготовки участков и транспортной доступности
Под торговлю	2500	400 000	8000-12000	В основном для небольшого формата
Под офисы, бизнес-центры	2000	210 000	-	В последнее время спрос сильно упал
Под жилье	2500	25 000	10-20% от стоимости кв.м будущего жилья	Для участков под жилье применяется другая система оценки – оценивается стоимость нагрузки в цене кв.м жилья
Под объекты автосервиса	2000	15 000	6000-10000	Основной спрос – под автомойки
Под загородное строительство (ИЖС)	400	3000	700-900	Цена сильно зависит от локации
Под загородное строительство (ДС)	80	1000	400-500	Цена сильно зависит от степени инж. подготовки участков
Под сельскохозяйственные цели	25	270	20-30	С введением генпланов и невозможностью перевода в другие категории спрос на с/х земли резко упал

Приведены цены для девелоперов, а не для частных.

Данные компании «Петерлэнд»

Источник: Журнал «Пригород» № 8 (114) август 2015 г.

Основные выводы относительно рынка земельных участков под промышленную застройку

Наличие огромного предложения на фоне резко упавшего спроса приводит к длительным срокам экспозиции. О рыночной стоимости такого актива, как земля промышленного назначения, можно теперь рассуждать только условно: объекты потеряли ликвидность. Рынок не сбалансирован, сегодня главный на нем – покупатель.

В таких условиях правильнее говорить не о цене предложения, а о стартовой цене для переговоров.

Продолжается падение цен на землю, наиболее значительно оно для земельных участков под промышленную функцию: интерес к промышленным землям в городской черте крайне низок. При этом увеличивается разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 35%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка.

Спрос на промышленные участки начал сокращаться задолго до нынешнего кризиса. Индекс цен на промышленные земли Санкт-Петербурга и Ленинградской области снижается, начиная с кризиса 2008 года. К концу 2011-го стоимость таких территорий упала к 2008-му в среднем на 36%. При этом сроки экспозиции предлагаемых объектов продолжали удлиниться.

В течение двух последующих лет на этом рынке наблюдалась стагнация. Небольшой подъем наблюдался только в 2012 году, после чего спрос и цены опять стали снижаться, а в 2014-м падение усилилось. Чтобы реанимировать спрос, нужны значительные структурные преобразования в макроэкономике.

Поведение рынка в ближайшей перспективе напрямую зависит от развития экономики, а здесь оценки пока пессимистичные. На их фоне можно ожидать дальнейшего снижения цен, увеличения сроков экспозиции объектов и возможного срыва сделок – как из-за отсутствия финансирования, так и из-за неуверенности покупателей в перспективах своих проектов.

4.3.2. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга

Источник:

«Коммерческая недвижимость» № 42 (798) от 19.10.2015 г., http://komned.ru/new_pdf/42_798/index.html; данные ГУП «ГУИОН», http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Общая ситуация на рынке. Анализ фактических данных о ценах предложений

С начала года ввод новых качественных складов оказался в Санкт-Петербурге невелик. В то же время часть помещений освобождается из-за сворачивания бизнеса и участвовавших в переездах арендаторов. Новые проекты в основном реализуются в формате build-to-suit⁵.

⁵ Складская коммерческая недвижимость build-to-suit – это строительство объекта для конкретного клиента, которое учитывает его требования и особенности бизнеса. Эта схема отношений, которая устанавливается между девелопером и клиентом. (Примечание оценщика)

Общий объем рынка качественных складских площадей в Санкт-Петербурге составляет 2,69 млн кв. м, из них в аренду сдается не более 1,5 млн кв. м (согласно отчету Knight Frank St. Petersburg).

Наиболее крупные логистические терминалы расположены в Пушкинском, Московском и Выборгском районах, а также во Всеволожском и Ломоносовском районах Ленобласти.

Рисунок № 21. Структура предложения производственно-складских объектов в аренду по районам Санкт-Петербурга

Район	Доля в общем количестве вариантов	
	Июнь 2015	Сентябрь 2015
Невский	24	31
Красногвардейский	23	11
Адмиралтейский	1,5	10
Красносельский	7	8
Выборгский	13	6,5
Фрунзенский	9	6,5
Кировский	4	6,5
Колпинский	3	5
Василеостровский	3	3,5
Московский	1,5	3
Калининский	6	1,5
Центральный	1,5	1,5
Петроградский	1,5	1,5
Приморский	1	1,5
Остальные	1	3

Источник: http://komned.ru/new_pdf/42_798/index.html#14

На южном направлении сосредоточено около 70% складских помещений, треть из них – в промзоне Шушары. Примерно 66% всех современных площадей относятся к классу А.

По итогам трех кварталов рынок пополнился лишь 71 000 кв. м новых складов. Для сравнения: за тот же период 2014 года прирост составил 152 000 кв. м (данные Colliers International). При этом на спекулятивные проекты в 2015-м пришлось меньше половины нового предложения.

Из актуальных трендов: на юго-востоке Санкт-Петербурга (в Красногвардейском и Калининском районах, а также на границе со Всеволожским) стали появляться современные производственно-складские объекты площадью до 5 000 кв. м.

Среди арендаторов, по оценке Knight Frank St. Petersburg, по-прежнему наиболее активны дистрибьюторы и ритейлеры. Причем в основном они претендуют на блоки свыше 10 000 кв. м.

За третий квартал в эксплуатацию введен только один объект с арендопригодным пространством 11 900 кв. м на Кушелевской дороге, 13.

Наиболее крупная сделка – аренда сетью «О'Кей» складского комплекса «ПНК Логопарк-КАД» площадью 23 100 кв. м.

По сравнению с первым полугодием оживился производственный сектор: так, во Пчереде складского комплекса «Орион» компания Josef Gartner (изготовитель оконных и фасадных систем) арендовала 18 000 кв. м. Заметный интерес к промышленным площадкам с серьезными мощностями в черте города проявляют небольшие предприятия.

Наиболее популярны отапливаемые помещения от 700 до 1 000 кв. м, которые предлагают по 300 – 350 руб./кв. м в месяц (без НДС и коммунальных платежей).

Рисунок № 22. Структура предложения производственно-складских объектов в аренду в зависимости от площади

Площадь, кв.м	Доля в заявках
до 200	28
201-500	25
501-1000	24
1001-3000	18
3001-5000	4
более 5000	1

Источник: http://komned.ru/new_pdf/42_798/index.html#14

По новым договорам аренды коммерческие условия обсуждаются в рублях. Как отмечают в JLL⁶, сроки контрактов несколько уменьшились – с 5-7 до 3-5 лет. Причем предусмотрена возможность изменения арендной ставки либо расторжения договора через год-два.

Рисунок № 23. Структура предложения производственно-складских объектов на продажу в сентябре 2015 г.

Район	Доля в общем количестве вариантов, %	Средняя цена, руб./кв.м
Невский	18	25 000 – 26 000
Фрунзенский	17	25 000 – 47 000
Кировский	16	22 500 – 35 000
Колпинский	16	20 000 – 29 000
Красносельский	15	35 000 – 40 000
Красногвардейский	9	30 000 – 40 000
Московский	9	35 000 – 57 500

Источник: http://komned.ru/new_pdf/42_798/index.html#16

Рисунок № 24. Примерная классификация складских помещений в Санкт-Петербурге

Класс	Основные параметры	Диапазон ставок аренды, руб./кв.м/мес. (3-й квартал 2015 г.)
A	Новое одноэтажное здание, потолки от 8 метров, крупные блоки от 2000-2500 кв.м, ровный пол с антипылевым покрытием, автоматические системы видеонаблюдения, пожарной сигнализации и пожаротушения, температурного режима, тепловые завесы на воротах, автоматизированные гидравлические пандусы, централизованная система вентиляции, наличие офисов при складе, опτικο-волоконные коммуникации, территория для парковки и маневрирования большегрузных фур, хороший подъезд к магистралям.	350-550
B	Капитальное здание (одно- и многоэтажное), потолки от 4,5-5 метров, пол - асфальт или бетон без покрытия, температурный режим – 10-18°С, грузовые лифты, охрана по периметру и видеонаблюдение на въезде, пожарная сигнализация и гидрантная система пожаротушения, разгрузочный пандус, офисы при складе, телекоммуникации.	300-490
C	Производственный цех или утепленный ангар, высота потолков от 3,5 до 18 метров, температура зимой – 8-15°С, пол – асфальт, бетонная плитка, бетон без покрытия, ворота на нулевой отметке, коммуникации.	210-450
D	Подвалы в домах, бывшие объекты ГО, отдельные нежилые постройки в жилых кварталах, неотопляемые производственные помещения или ангара, возможно электричество.	150-350

Источник: http://komned.ru/new_pdf/42_798/index.html#16

⁶ JLL (Jones Lang LaSalle) – компания, предоставляющая финансовые и комплексные профессиональные услуги в области недвижимости, <http://www.jll.ru/russia/ru-ru> (Примечание оценщика)

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Основными ценообразующими факторами для помещений производственно-складского назначения являются:

- ✓ транспортная доступность;
- ✓ условия подъезда грузового транспорта;
- ✓ состояние здания;
- ✓ характеристика входа(ов) в помещение, включая их количество и тип (ориентация с улицы или со двора, вход через проходную);
- ✓ этаж расположения помещения;
- ✓ площадь помещения;
- ✓ коэффициент полезных площадей;
- ✓ высота потолков в помещении;
- ✓ состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- ✓ элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);
- ✓ условия осуществления погрузо-разгрузочных работ;
- ✓ система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- ✓ система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных производственно-складских помещений можно разделить на шесть групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах, представленных в таблице далее.

Таблица № 19. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость помещений производственно-складского назначения

Фактор	Вес
Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	10-50%
Обеспеченность помещения коммуникациями	10-45%
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения	10-35%
Состояние внутренней отделки помещения	10-25%
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	5-45%
Состояние здания, высота потолков в помещении, площадь помещения, система доступа	5-35%
Коэффициент полезных площадей	5-25%

Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, стр. 55, http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Таким образом, среди основных ценообразующих факторов можно выделить местоположение, инженерное обеспечение (наличие отопления), техническое состояние здания и внутренней отделки помещений, площадь.

Основные выводы относительно рынка производственно-складской недвижимости

С начала года ввод новых качественных складов оказался в Санкт-Петербурге невелик. В то же время часть помещений освобождается из-за сворачивания бизнеса и участвовавших в переездах арендаторов.

Наиболее крупные логистические терминалы расположены в Пушкинском, Московском и Выборгском районах, а также во Всеволожском и Ломоносовском районах Ленобласти. На южном направлении сосредоточено около 70% складских помещений, треть из них – в промзоне Шушары. Примерно 66% всех современных площадей относятся к классу А.

Наиболее популярны отопляемые помещения от 700 до 1 000 кв. м, которые предлагают по 300 – 350 руб./кв. м в месяц (без НДС и коммунальных платежей).

Средняя цена продажи: 20 000 – 57 500 руб./кв. м с НДС.

Основные ценообразующие факторы: местоположение, инженерное обеспечение (наличие отопления), техническое состояние здания и внутренней отделки помещений, площадь.

4.3.3. Анализ рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Источник:

«Коммерческая недвижимость» № 40 (796) от 05.10.2015 г., http://komned.ru/new_pdf/40_796/index.html;
данные ГУП «ГУИОН», http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Общая ситуация на рынке. Анализ фактических данных о ценах предложений

В течение третьего квартала 2015 г. спрос на офисы в Санкт-Петербурге стабилизировался, в основном за счет компаний нефтегазового сектора.

Активными игроками на офисном рынке остаются только государственные и окологосударственные структуры, в которых начались процессы консолидации и укрупнения, а также IT-компании.

Наиболее «живое» направление бизнеса – нефтегазовое. В остальных сферах, как правило, спрос создают компании, занятые переездом с целью оптимизации офисного пространства.

За третий квартал, по данным Colliers International, в Санкт-Петербурге было введено шесть новых БЦ, их общая арендопригодная площадь – около 83 000 кв. м.

Спросом у арендаторов традиционно пользуются деловые комплексы в Центральном, Петроградском, Адмиралтейском и Московском районах.

Больше всего офисных помещений по-прежнему предлагается в центре города. В основном это небольшие объекты не более 100 кв. м, имеющие входы со двора. Самый обширный листинг в Центральном районе. Причем с начала года офисная конъюнктура здесь особенно не менялась: так, на Невском проспекте по-прежнему выставляют в аренду единичные и компактные варианты (не более 100 кв. м). Ставки достигают 1 800 руб./кв. м в месяц. Максимальная цена при продаже офисных помещений – 380 000 руб./кв. м.

Расценки на свободные офисы Васильевского острова варьируются от 550 до 1 000 руб./кв. м в месяц. Стоимость помещений, предлагаемых в собственность, не превышает сейчас 135 000 руб./кв. м (в основном они сосредоточены в исторической части района).

В Петроградском районе выбор объектов по-прежнему не богат, сроки экспозиции многих помещений значительно удлинились. Запрашиваемые ставки составляют диапазон от 650 до 1 300 руб./кв. м в месяц (хотя в первом полугодии некоторые объекты еще выставляли за 1 800 руб.), цена продажи – не более 180 000 рублей за кв. м.

В Адмиралтейском районе свободных объектов традиционно больше вблизи Обводного канала, максимальные ставки – 1 300 руб./кв. м/мес. Заметно убавилось объектов, предлагаемых в собственность. Разброс цен на имеющиеся варианты велик: от 52 000 до 110 000 руб. за кв. м.

В Московском районе свободные офисы по-прежнему имеются. Стоимость аренды, как правило, не превышает 1 500 руб./кв. м в месяц.

В собственность встройки могут предлагаться и дороже 300 000 рублей за метр (например, под нотариальную контору).

На окраинах офисная конъюнктура тоже весьма разнообразна. При этом в Кировском районе аренда встройки площадью до 100 кв. м обойдется не более чем в 700 руб./кв. м в месяц, в Невском районе ставки могут достигать до 1 000 рублей, а в Калининском – до 1 500 руб.

Офисные помещения в собственность предлагаются на периферии от 70 000 до 150 000 руб./кв. м.

Рисунок № 25. Структура предложения офисных объектов в аренду по районам города, %

Район	Июнь 2015 г.	Сентябрь 2015 г.	Диапазон ставок, руб./кв.м в месяц
Центральный	33,5	35	520 – 1800
Красногвардейский	8	12,5	400 – 800
Выборгский	10	9,5	400 – 1000
Московский	12,5	7,5	400 – 1500
Петроградский	7,5	7,5	650 – 1300
Калининский	5,5	5,5	400 – 1500
Невский	3,5	4	450 – 1000
Приморский	2	4	410 – 700
Адмиралтейский	6,5	3,5	580 – 1300
Василеостровский	4,5	3	550 – 1000
Фрунзенский	2,5	3,5	550 – 800
Кировский	1,5	1,5	550 – 890
Остальные	2,5	3	400 – 1000

Источник: http://komned.ru/new_pdf/40_796/index.html

Рисунок № 26. Структура предложения офисных объектов на продажу по районам города, %

Район	Июнь 2015 г.	Сентябрь 2015 г.	Диапазон цен, руб./кв.м
Центральный	37	30	80 000 – 377 000
Московский	8,5	14,5	110 000 – 315 000
Петроградский	10	13	106 000 – 180 000
Адмиралтейский	8,5	9	52 000 – 110 000
Василеостровский	8,5	9	66 500 – 135 000
Выборгский	10	5,5	79 000 – 100 000
Калининский	3,5	4	85 000 – 145 000
Невский	0	4	80 000 – 90 000
Приморский	3,5	4	70 000 – 100 000
Кировский	3,5	2	80 000 – 100 000
Фрунзенский	3,5	2	80 000 – 110 000
Остальные	3,5	3	49 500 – 167 000

Источник: http://komned.ru/new_pdf/40_796/index.html

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Основными ценообразующими факторами для помещений офисного назначения являются:

- ✓ престижность местоположения объекта (приблизенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- ✓ транспортная доступность;
- ✓ условия парковки;
- ✓ состояние здания;
- ✓ характеристика входа(ов) в помещение, включая их количество и тип (ориентация с улицы или со двора, вход через проходную);
- ✓ этаж расположения помещения;
- ✓ площадь помещения;

- ✓ наличие витринных окон;
- ✓ коэффициент полезных площадей;
- ✓ высота потолков в помещении;
- ✓ состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- ✓ элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);
- ✓ система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- ✓ система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели офисных помещений можно разделить на шесть групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах, представленных в таблице далее.

Таблица № 20. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость помещений офисного назначения

Фактор	Вес
Престижность местоположения, транспортная доступность	10-50%
Обеспеченность коммуникациями	10-45%
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения	10-35%
Состояние здания, площадь помещения, система доступа	5-35%
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	5-25%

Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, стр. 48-49, http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Таким образом, среди основных ценообразующих факторов можно выделить местоположение, инженерное обеспечение, техническое состояние здания и внутренней отделки помещений, площадь.

Основные выводы относительно рынка офисной недвижимости

Спросом у арендаторов традиционно пользуются деловые комплексы в Центральном, Петроградском, Адмиралтейском и Московском районах.

Больше всего офисных помещений по-прежнему предлагается в центре города. В основном это небольшие объекты не более 100 кв. м, имеющие входы со двора.

В Адмиралтейском районе свободных объектов традиционно больше вблизи Обводного канала, максимальные ставки – 1 300 руб./кв. м/мес. Заметно убавилось объектов, предлагаемых в собственность. Разброс цен на имеющиеся варианты велик: от 52 000 до 110 000 руб. за кв. м.

Средние арендные ставки за офисные помещения, расположенные в Адмиралтейском районе составляют 580 – 1 300 руб./кв. м/мес.

Основные ценообразующие факторы: местоположение, инженерное обеспечение, техническое состояние здания и внутренней отделки помещений, площадь.

4.3.4. Анализ рынка отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения

Источник:

Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.14 г. составила 101 565,2 тыс. кв. м (увеличилась по сравнению с 2013 годом на 2,2%), из которых 88 878,4 тыс. кв. м (87,5%) – отдельно стоящие здания. При этом удельный вес объектов производственно-складского назначения составил 39,6%.

Подавляющее большинство отдельно стоящих зданий, предлагаемых в аренду и выставленных на продажу, является историческими зданиями высотой не более 5 этажей, прошедшими капитальный ремонт или реконструкцию, а также имеющими внутренний двор и (или) открытую парковку. К числу таких зданий можно отнести бывшие жилые дома и объекты социального назначения (например, детские сады, школы, прачечные, дома быта, общественные туалеты, водонапорные башни и т.п.), а также бывшие и действующие административные здания (по сути своей они являются бизнес-центрами класса «С» и ниже), деловые комплексы и производственно-складские объекты (фабрики, заводские цеха и т.д.).

В основном они находятся в хорошем (66% от общего числа) и отличном (26%) состоянии. Что касается комплексной аренды и купли-продажи отдельно стоящих зданий (ОСЗ), то предложения такого рода на рынке недвижимости Санкт-Петербурга немногочисленны, хотя их число постепенно растет. Доля предложения отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный), составляет 29,2%, в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) – 58,1%, в периферийных районах (Красносельском, Колпинском, Кронштадтском, Курортном, Пушкинском, Петродворцовом) – 12,7%.

Общая ситуация на рынке производственно-складских комплексов. Анализ фактических данных о ценах предложений

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах находится около 59 промышленных территорий, 26 из которых относятся к промзонам, подлежащим градостроительному образованию или выводу предприятий (общая площадь промзон – порядка 6 100 га, площадь преобразованных – 590 га, что составляет 9,7%), а 33 промзоны площадью 12,8 тыс. га – к зонам, подлежащим дальнейшему промышленному использованию и развитию.

За 2014 год в городе были построены 30 промышленных объектов и реконструированы 8 предприятий общей площадью 465,6 тыс. кв. м, в том числе в Выборгском (37% от общей площади), Приморском (17%), Невском (15%), Колпинском (12%) и Красногвардейском (11%) районах города.

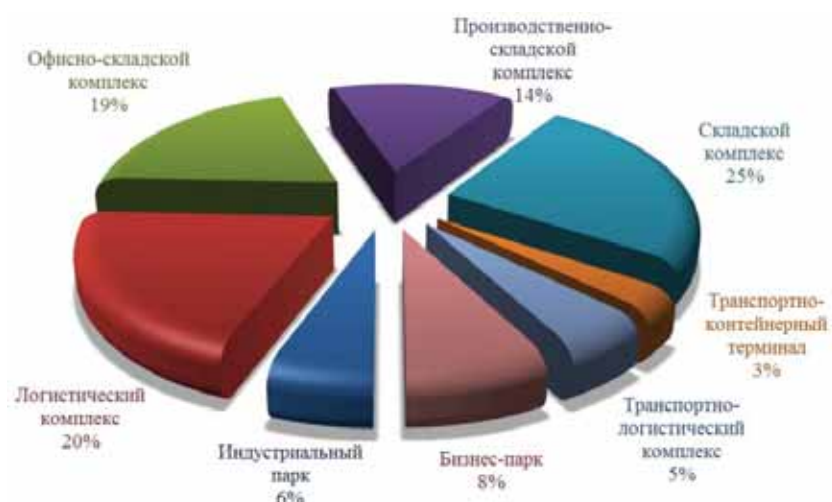
По данным компании JLL, в течение 1 квартала 2015 года в Санкт-Петербурге и прилегающих к нему районах Ленинградской области в эксплуатацию было введено три складских комплекса суммарной арендуемой площадью 61,7 тыс. кв. м, что является рекордным результатом для 1-го квартала за последние шесть лет. Однако данные проекты не являются спекулятивными, а построены под собственные нужды или под заказчика.

К концу марта 2015 года объем рынка качественных складов в Санкт-Петербурге составил немногим менее 2,5 млн. кв. м, из которых около 25% приходится на объекты для собственных нужд.

По данным ГУИОН, на конец 1 квартала 2015 года объем арендуемой площади качественных складских помещений в Санкт-Петербурге составил 2,6 млн. кв. м, а с учетом складов класса «С» – 3,5 млн. кв. м. При этом обеспеченность складскими помещениями классов «А», «В», и «В+» составила 500 кв. м/1 000 чел., обеспеченность с учетом складов класса «С» – 680 кв. м/1 000 чел.

По данным ГУИОН, по состоянию на конец 1 квартала 2015 года большую долю (45%) в общем объеме высококласных складских помещений занимали складские комплексы и логистические терминалы. Значительную долю (19%) занимали офисно-складские комплексы, а также производственно-складские комплексы (14%).

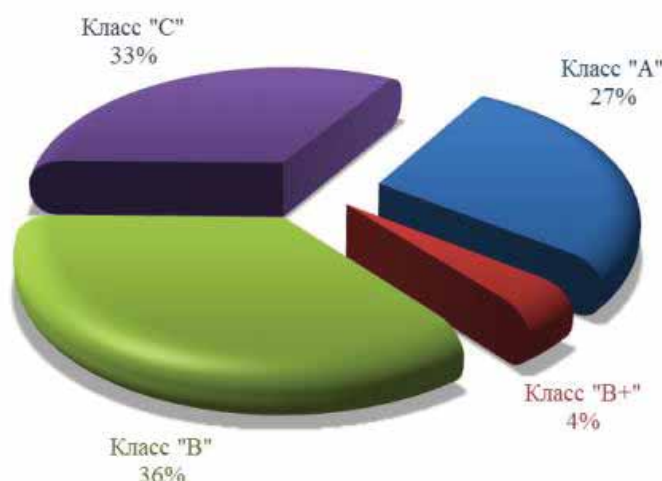
Рисунок № 27. Структура рынка качественной складской недвижимости по функциональному назначению



Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

В общем объеме предложения преобладают помещения в складских и логистических терминалах класса «В» (36%). Доля предложения складов классов «А» и «В+» составила 31%.

Рисунок № 28. Структура предложения качественной складской недвижимости по классам



Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Таблица № 21. Классификация производственно-складских объектов

Параметр объекта	Классы					
	A+	A	B+	B	C	D
Конструктивные особенности здания/помещения						
Здание/помещение:						
- современное одноэтажное складское из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, желательно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн ≥ 12 м (расстояние между пролетами ≥ 24 м)	++	-	-	-	-	-
- современное одноэтажное складское из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, желательно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн ≥ 9 м (расстояние между пролетами ≥ 24 м)	-	++	-	-	-	-
- одноэтажное складское предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное	-	-	++	-	-	-
- капитальное производственное помещение или утепленный ангар	-	-	-	-	++	-

Параметр объекта	Классы					
	A+	A	B+	B	C	D
- подвальные помещения, объекты гражданской обороны, неотапливаемые производственные помещения или ангары	-	-	-	-	-	++
Площадь застройки:	++	-	-	-	-	-
- 40-45%	-	++	++	-	-	-
- 45-55%						
Пол:						
- ровный бетонный с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,2 м от земли	++	++	++	-	-	-
- асфальтированный или бетонный без покрытия	-	-	-	++	-	-
- асфальтированный или бетонный без покрытия, бетонная плитка	-	-	-	-	++	-
Потолки высотой не менее:						
- 13 м (позволяющие установку многоуровневых стеллажей и т.п.)	++	-	-	-	-	-
- 10 м (позволяющие установку многоуровневых стеллажей и т.п.)	-	++	-	-	-	-
- 8 м	-	-	++	-	-	-
- 6 м	-	-	-	++	-	-
- 4 м	-	-	-	-	++	-
Дополнительные помещения:						
- офисы при складе	++	++	++	+	+	-
- вспомогательные при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	++	++	++	++	+	-
Пандус для разгрузки автотранспорта	-	-	-	++	+	-
Основные инженерные характеристики						
Система отопления:	++	++	++	++	+	-
- регулируемый температурный режим	++	++	++	-	-	-
Система вентиляции	++	++	++	+	+	+
Системы пожарной безопасности и пожаротушения:	++	++	++	++	+	+
- автоматическая	++	++	++	-	-	-
Автономная электростанция и тепловой узел	++	+	+	+	-	-
Телекоммуникации:	++	++	++	++	+	+
- оптоволоконные	++	++	++	-	-	-
Ворота:						
- на нулевой отметке	-	-	-	-	+	-
- автоматические докового типа («dock shelters») с погрузо-разгрузочными площадками регулируемой высоты («dock levelers»)	++	++	++	-	-	-
- не менее 1 на 500 кв. м	+	-	-	-	-	-
- не менее 1 на 1 000 кв. м	-	+	+	-	-	-
Грузовые лифты/подъемники грузоподъемностью не менее 3 тонн:	-	-	-	++	+	-
- не менее 1 на 2 000 кв. м	-	-	-	+	-	-
Местоположение и доступность						
Расположение вблизи центральных магистралей	++	++	++	-	-	-
Территория:						
- огороженная, охраняемая 24 часа, освещенная, благоустроенная	++	++	++	-	-	-
- охраняемая по периметру	-	-	-	++	+	+
Парковка:						
- парковка легковых автомобилей	++	++	-	-	-	-
- площадка для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	++	++	++	++	+	+
Система доступа:						
- система учета и контроля доступа сотрудников	++	+	+	+	-	-
- системы охранной сигнализации и видеонаблюдения	++	++	++	++	-	-
Железнодорожная ветка	+	+	+	+	+	+
Управление зданием и услуги для арендаторов						
Профессиональная система управления	++	++	+	-	-	-
Опытный девелопер	++	+	+	-	-	-
«++» - соответствие данному параметру является обязательным						
«+» - соответствие данному параметру является желательным						
«-» - соответствие данному параметру не оценивается						

Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Неравномерность территориального расположения логистических терминалов и складских комплексов постепенно сокращается, но, тем не менее, южное направление пока

преобладает (44% от общего объема предложения). Это, прежде всего, связано с расположением таких крупных перспективных промышленно-деловых зон как «Шушары», «Горелово», «Пулково» и «Предпортовая», в этих зонах размещены преимущественно современные логистические комплексы и индустриальные парки классов «А» и «В».

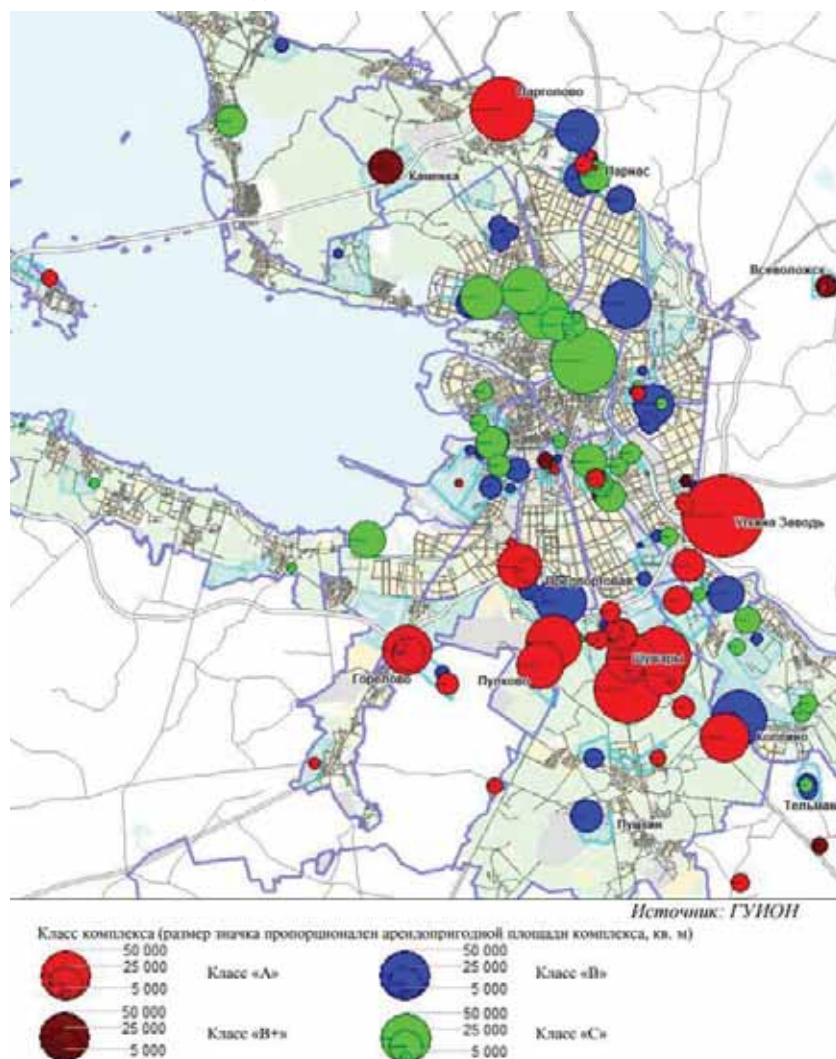
В последние два года внимание девелоперов привлекали северное и восточное направления, где сосредоточены большинство строящихся в настоящее время складских комплексов.

Восточное направление занимает 21% от общего объема, значительный объем арендопригодных площадей находится в промышленно-деловых зонах «Уткина Заводь» и «Ижорские заводы», в настоящее время также активно развивается складская зона «Тельмана».

Северное направление (15% от общего объема) представлено в основном промышленно-деловыми зонами «Парнас» и «Парголово».

В центральной части города на территории площадью почти 6 тыс. га расположено около 200 предприятий, почти половина из которых имеет износ до 60-70%. Большая часть предлагаемых складских помещений на территории старых промзон представляет собой реконструированные под офисно-складские комплексы классов «В» и «С» бывшие административные корпуса и заводуправления, а также бизнес-парки (размещение на территории бывших промышленных предприятий, производственных помещений, складов и офисов для сдачи в аренду малым предприятиям) и производственно-складские комплексы класса «С».

Рисунок № 29. Расположение складских и логистических комплексов в Санкт-Петербурге



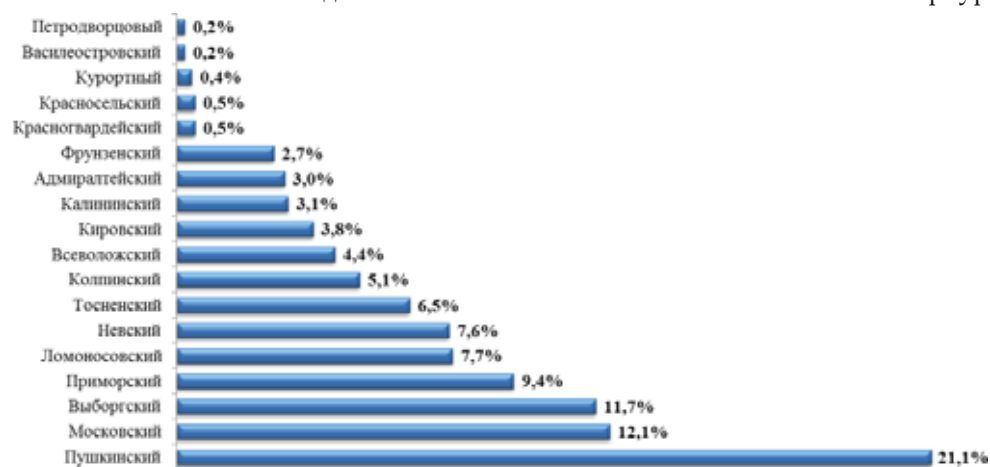
Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

В перспективе, по мнению большинства специалистов рынка складской недвижимости, подавляющая доля новых складских мощностей будет расположена в Ленобласти, что соответствует новым правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга, согласовывается с концепцией развития города, как терминально-складского центра с выносом крупных предприятий из центральных районов в периферийные районы Санкт-Петербурга, а также за административные границы города на территорию Ленинградской области.

В связи с этим наиболее перспективными направлениями станут территории вблизи новых портовых терминалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в частности в портах Усть-Луга, Бронка и Выборг. Кроме того, востребованными будут территории в створе двух федеральных трасс – М-10 «Россия» и М-20 (Киевское шоссе).

По предложению помещений в логистических и складских комплексах по итогам 1 квартала 2015 года лидировали Пушкинский (21,1% от общего объема предложения), Московский (12,1%) и Выборгский (11,6%) районы города. Наименьший объем предложения приходился на Петродворцовый и Василеостровский районы – по 0,2%.

Рисунок № 30. Расположение складских и логистических комплексов в Санкт-Петербурге



Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

В среднем заполняемость действующих складских и логистических комплексов в 1 квартале 2015 года повысилась по отношению к предыдущему кварталу на 4% и составила 84%, что связано, в первую очередь, со снижением арендных ставок в высококлассных комплексах в связи с переходом на рублевые контракты. При этом наибольший уровень вакантных площадей (18%) наблюдался в классах «А» и «В». В классе «С» средний уровень вакантных площадей составил 14%.

Рисунок № 31. Средняя заполняемость помещений складской недвижимости Санкт-Петербурга



Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Дополнительные свободные площади формируются за счет площадей, которые предлагают в рамках своих объектов логистические операторы, а также за счет складов, сдающихся в субаренду. В структуре спроса сегмента аренды качественной производственно-складской недвижимости в 1 квартале 2015 года основными арендаторами качественных складских комплексов остаются торговые и дистрибуционные компании.

По-прежнему, наиболее востребованными являются помещения площадью от 1 до 3 тыс. кв. м (53% от общего числа заявок) и от 0,5 до 1 тыс. кв. м (23%).

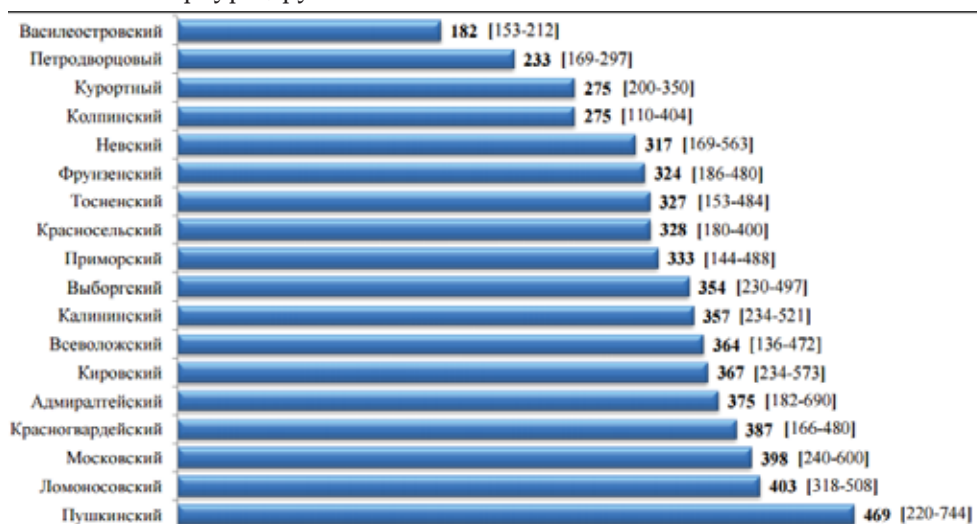
В 1 кв. 2015 года выжидательная позиция потенциальных арендаторов в связи с нестабильной общеэкономической ситуацией вынудила девелоперов и собственников складских помещений несколько снизить уровень заявляемых коммерческих условий.

Средняя по рынку ставка на производственно-складские помещения по данным ГУИОН снизилась в рублевом выражении относительно 4 квартала 2014 г. на 7,3%, в т. ч. на качественные складские помещения класса «А» средняя арендная ставка снизилась на 11%. и составила 459 руб./кв. м в мес. (без учета стоимости коммунальных и операционных расходов и НДС); средняя арендная ставка для классов «В» и «В+» снизилась на 1% относительно того же периода и составила 361 руб./кв. м/мес.

В зависимости от класса складского объекта диапазон средних арендных ставок (без учета коммунальных платежей, операционных расходов и НДС) в 1 квартале 2015 года составил:

- 310-744 руб./кв. м в мес. для класса «А»;
- 248-570 руб./кв. м в мес. для класса «В» и «В+»;
- 182-480 руб./кв. м в мес. для класса «С».

Рисунок № 32. Средние арендные ставки (диапазоны) в складских и логистических комплексах по районам Санкт-Петербурга, руб./кв. м/мес.



Источник: Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга, http://www.guion.spb.ru/scientific_and_methodical_work/reviews/

Строительство и обустройство складского комплекса требует довольно больших затрат. В стоимость проекта по строительству склада входят:

- земельный участок;
- строительство;
- создание инфраструктуры;
- оснащение склада (зависит от уровня предполагаемых услуг).

Ставка капитализации при этом находится на уровне 12,5-13,5% (данные на конец 2014 г.).

Низкая доходность инвестиций в строительство крупных логистических и складских объектов обусловлена значительным сроком окупаемости, который в среднем составляет 4 – 8 лет при условии сохранения высокого уровня арендных ставок.

Размер операционных расходов и коммунальных платежей в данном секторе коммерческой недвижимости по данным на конец 2014 г. находился на уровне 30-45 долл. США/кв. м и 8-10 долл. США /кв. м в год соответственно, что составляет 20-35% от уровня арендной платы.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В сегменте зданий производственно-складского назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- планировка и площадь помещений (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации);
- тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков).

Таблица № 22. Перечень основных ценообразующих факторов и коэффициенты их влияния на стоимость (низкокласные производственно-складские объекты)

Наименование	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,11
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие железнодорожной ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждение территории)	0,04
Доля холодильных / низкотемпературных площадей	0,04
Сумма:	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л. А., стр. 148

Основные выводы относительно рынка отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения

По данным ГУИОН, по состоянию на конец 1 квартала 2015 года большую долю (45%) в общем объеме высококласных складских помещений занимали складские комплексы и логистические терминалы. Значительную долю (19%) занимали офисно-складские комплексы, а также производственно-складские комплексы (14%).

Доля производственно-складских объектов класса «С» в общем объеме предложения составляет 33%.

Неравномерность территориального расположения логистических терминалов и складских комплексов постепенно сокращается, но, тем не менее, южное направление пока преобладает (44% от общего объема предложения).

В центральной части города на территории площадью почти 6 тыс. га расположено около 200 предприятий, почти половина из которых имеет износ до 60-70%. Большая часть предлагаемых складских помещений на территории старых промзон представляет собой реконструированные под офисно-складские комплексы классов «В» и «С» бывшие административные корпуса и заводуправления, а также бизнес-парки (размещение на территории бывших промышленных предприятий, производственных помещений, складов и

офисов для сдачи в аренду малым предприятиям) и производственно-складские комплексы класса «С».

Средняя заполняемость помещений класса «С» составляет 86%.

В зависимости от класса складского объекта диапазон средних арендных ставок (без учета коммунальных платежей, операционных расходов и НДС) в 1 квартале 2015 года составил:

- 310-744 руб./кв. м в мес. для класса «А»;
- 248-570 руб./кв. м в мес. для класса «В» и «В+»;
- 182-480 руб./кв. м в мес. для класса «С».

Средние арендные ставки за производственно-складские помещения, расположенные в Адмиралтейском районе, составляют 182 – 690 руб./кв. м/мес.

Ставка капитализации находится на уровне 12,5-13,5% (данные на конец 2014 г.).

Операционные расходы и коммунальные платежи составляют 20-35% от уровня арендной платы.

Основными ценообразующими факторами являются местоположение, физическое состояние здания и внутренней отделки (в том числе ее качество), площадь, обеспеченность инженерными коммуникациями (в частности отопление).

4.3.5. Анализ рынка низкотемпературных складов

Источник:

<http://www.analyticgroup.ru/news/?id=44>; <http://rway.ru/moscowregion/news/59972/>; <http://rway.ru/news/59846/>

Низкотемпературный склад (холодильный или морозильный) – отдельно стоящее специализированное здание, оборудованное холодильными или морозильными камерами для хранения охлажденной или замороженной продукции, состоящее также из вспомогательных технических помещений.

Классификации

Для низкотемпературных складов применяется та же классификация, что и для «сухих» – классы «А», «В», «С», «D».

Помимо стандартной классификации складских помещений, состоящей из сухих (теплых) складов, не отапливаемых складских помещений и охлажденных помещений с поддержанием температуры от +18 °С до +12°С выделяют 3 типа камер, занимающих складское помещение целиком, либо какую-то его часть, по температурному режиму:

- среднетемпературные холодильные камеры, обеспечивающие хранение продукции при температурах от +10 °С до ±0 °С;
- низкотемпературные холодильные камеры, обеспечивающие хранение и заморозку продукции при температурах от ± 0 °С до -10 °С;
- морозильные камеры, обеспечивающие заморозку продукции при температурах от -10 °С до -30 °С. Наиболее часто морозильные камеры поддерживают температурный режим от -18 °С до -24 °С.

По характеру деятельности выделяют:

- собственные холодильные и морозильные склады при производстве;
- собственные низкотемпературные склады при производственной или торговой компании с небольшой долей площадей, сдаваемых в аренду, в т. ч. сдача паллето-мест, услуги ответственного хранения, ЗРЛ⁷;
- спекулятивные низкотемпературные склады, сдаваемые в аренду, в т.ч. сдача паллето-мест, услуги ответственного хранения, ЗРЛ.

Холодильные и морозильные установки потребляют до 50% совокупного энергопотребления комплекса, что приводит к необходимости в получении дополнительных

⁷ ЗРЛ (Third Party Logistics), или логистика третьей стороны, обозначает концепцию покупки логистических услуг. Сторона поставщика услуги - промежуточная между производителем и потребителем. ЗРЛ провайдер должен оказывать весь комплекс услуг, необходимый для движения продукции по всей цепочке поставок.

лимитов на электроэнергию и поиска оборудования с повышенной энергетической эффективностью.

Особое внимание при реализации проекта низкотемпературных складов следует уделять обеспечению бесперебойности питания, так как отключение энергии может привести к размораживанию хранимой продукции. Для обеспечения бесперебойности девелоперы устанавливают резервные электрогенераторы или проводят несколько независимых линий электропередач.

Высокие затраты на строительство, короткие договоры аренды в этом сегменте делают предварительные договоры аренды предпочтительными для девелопера. Рынок холодильно-морозильных складов развивается по схеме build-to-suit.

Крупные торговые и производственные компании возводят собственные низкотемпературные складские комплексы в непосредственной близости к своим производственным предприятиям, так как им сложно найти в аренду крупные помещения, подходящие под требования температурных режимов хранения в непосредственной близости от производственных баз и дистрибьюторских центров. Так, собственные низкотемпературные складские комплексы имеют такие компании, как «Мираторг», Nestle, Campina, Ehrman, X5 Retail Group, «Очаково».

Возведение низкотемпературных складов имеет свои особенности для девелоперов, главная из которых заключается в высокой стоимости строительства – в среднем в 2–3 раза дороже «сухих» складов.

Наибольшая доля затрат при возведении низкотемпературных складов приходится на приобретение холодильно-компрессорного оборудования морозильных камер и составляет порядка 50% от общего объема затрат. На строительно-монтажные работы приходится 20% затратной части, доля затрат на приобретение материала для производства СМР и подготовку площадки для морозильных камер составляет порядка 30% от общего объема затрат.

Таблица № 23. Динамика стоимости строительства низкотемпературных складских площадей, 2004-2014 гг.

Год	Стоимость строительства, долл. США/кв. м (с учетом НДС)
2004	800–1 200
2006	900–1 500
2008	1 100–1 800
2010	1 300–2 200
2012	1 500–2 700
2014	1 700–3 300

Спрос на холодильные склады остается достаточно стабильным даже в кризисный период. Об этом свидетельствует опыт 2008-2010 гг. В этот период времени спрос незначительно снизился, одновременно с этим снизились и темпы ввода новых низкотемпературных складов.

В условиях нынешней экономической ситуации наблюдается небольшой рост спроса в сегменте низкотемпературного хранения, что обусловлено тем, что сроки продаж у продовольственных компаний растут и, как следствие, многие переходят на группу товаров длительного хранения, такие как «заморозка». В связи с этим сроки экспозиции составляют не более двух недель. Сроки аренды стандартные – до года.

Наиболее популярными являются складские площади от 50 кв. м до 100 кв. м, что также связано с тем, что многие начинают переходить на группы товаров длительного хранения.

Основная часть всех низкотемпературных складов приходится на Европейскую часть России, причем львиная доля сосредоточена в Москве и Московской области. Санкт-Петербург занимает второе место по количеству складов-холодильников, его доля составляет 8%.

Эксперты отмечают, что общий объем рынка низкотемпературных складов в Санкт-Петербурге трудно определить ввиду его чрезвычайной закрытости. По данным AnalyticResearchGroup, всего в Санкт-Петербурге действует около 38 складов-холодильников с совокупной емкостью порядка 370 тыс. т.

Более половины действующих низкотемпературных складов Санкт-Петербурга составляют объекты среднего и низкого качества, оставшиеся с советских времен. Тем не менее, сегодня они продолжают активно использоваться – ввиду дефицита предложения качественных помещений, а также потому, что их расположение удовлетворяет компаний-клиентов.

На сегодняшний день практически все склады-холодильники Санкт-Петербурга предоставляют свои площади в аренду (14%) или на ответственное хранение (40%); 37% предлагают и аренду, и ответственное хранение.

Ставки аренды находятся в диапазоне от 400 до 750 руб./кв. м в месяц, НДС иногда входит в стоимость услуг.

4.3.5. Значения скидок на торг

На сегодняшний день, по мнению специалистов, работающих на рынке недвижимости, цены предложения, как правило, превышают цены сделок.

Рисунок № 33. Значения скидок на торг при продаже земельных участков по состоянию на 01.04.2016 г.

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельных участков (земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные)) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,96	0,91
Земельных участков (населенных пунктов, под многоэтажную застройку) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,92
Земельных участков (земли населенных пунктов, под ИЖС, ЛПХ; а также под Дачное строительство и СНТ на освоенных землях сельхоз. назначения) - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,93	0,89
Земельных участков (земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,83	0,93	0,88
Земельных участков сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,77	0,89	0,83
Земельных участков сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,90	0,86

Источник: <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/618-skidka-na-torg-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2016-goda>

Рисунок № 34. Значения скидок на торг при продаже и аренде коммерческой недвижимости по состоянию на 01.04.2016 г.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,86	0,98	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,86	0,96	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,77	0,94	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,95	0,83
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,89	0,81
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,70	0,94	0,82
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,86	0,96	0,91
10	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,84	0,96	0,90
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,78	0,90	0,84

Источник: <https://statrilt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/596-skidka-na-torg-pri-prodazhe-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2016-goda>

Рисунок № 35. Значения скидок на торг при продаже земельных участков

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5%	15%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	5%	11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%

Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Лейфер Л. А., стр. 113

Рисунок № 36. Значения скидок на торг при продаже коммерческой недвижимости

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	5%	13%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	6%	17%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	3%	13%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	4%	13%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	4%	13%

Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л. А., стр. 62

Рисунок № 37. Значения скидок на торг при аренде коммерческой недвижимости

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	7%	3%	13%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8%	3%	13%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	6%	3%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	6%	3%	10%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	3%	10%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	11%	4%	18%
4.1 Квартiry	3%	1%	8%

Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л. А., стр. 72

Рисунок № 38. Значение корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	8-10 (9)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-12 (10,5)	5-11 (8)	10-12 (11)	5-8 (7,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД-17, 2015, под ред. к.т.н. Е. Е. Яскевича, стр. 14

5. Анализ наиболее эффективного использования

5.1. Общие положения

Под наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов понимается тот вариант их использования, при котором объекты будут иметь наибольшую стоимость.

Суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости – один из главных факторов, влияющих на рыночную стоимость. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Наиболее эффективное использование оценивается отдельно для участка земли, как незастроенного, и участка земли с существующей застройкой.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен объект недвижимости;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта.

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

Вариант, удовлетворяющий перечисленным выше критериям и будет соответствовать наиболее эффективному использованию объекта.

В соответствии с Заданием на оценку, объектом оценки является недвижимое имущество, в составе:

- права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;
- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021;
- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020;
- здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.

Согласно п. 16 ФСО № 7 «Оценка недвижимости» для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями (объектами капитального строительства) позволяет выбрать вариант дальнейшей эксплуатации недвижимого имущества (реконструкцию, перепрофилирование, расширение).

5.2. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с учетом имеющегося объекта капитального строительства

Юридическая правомочность

Рассматриваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов.

В соответствии со ст. 83 Земельного кодекса РФ, землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

В состав земель населенных пунктов, согласно ст. 85 Земельного кодекса РФ, могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 274-44 «О внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», принятым Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 30.04.2008 г., объект оценки расположен в пределах зоны городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения с включением объектов инженерной инфраструктуры (зона «ТУ»).

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 г. «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», оцениваемый объект расположен в зоне улично-дорожной сети города – городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных

видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (ТУ).

Цель выделения зоны ТУ – развитие системы скоростных автомобильных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения.

Таблица № 24. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, зона ТУ

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
	Основные виды разрешенного использования
1	Для размещения объектов охраны общественного порядка
2	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
3	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
4	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов
5	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта
6	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
	<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение:</i>
7	для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
8	для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т. д.)
9	для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10	для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
11	для размещения канализационных насосных станций
12	для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т. д.)
13	для размещения газораспределительных пунктов
14	для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена
	Условно разрешенные виды использования
15	Для размещения вестибюлей метро
16	Для размещения объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)
17	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)
18	Для размещения объектов транспорта (под автозаправочные и газонаполнительные станции)
19	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта.

Источник: Правила землепользования и застройки, http://www.kgainfo.spb.ru/img/flash/pzz/pril_3.pdf, стр. 105-106

Согласно Договорам аренды земельных участков в составе объекта оценки, оцениваемые земельные участки предоставлены под складскую деятельность и административные помещения.

В соответствии с п. 1.2 Договоров аренды земельных участков, приведенное описание целей использования земельных участков является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия арендодателя (Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга).

По состоянию на дату оценки, у оценщика отсутствуют данные о возможности изменения цели использования земельных участков.

Согласно выше сказанному, а также принятым допущениям (см. раздел 2.3 настоящего отчета), варианты изменения назначений земельных участков в составе объекта оценки не рассматриваются.

В соответствии с Кадастровыми паспортами земельных участков в составе объекта оценки, разрешенное использование оцениваемых земельных участков: для размещения складских объектов.

Объект капитального строительства в составе объекта оценки – здание склада – относится к нежилому фонду⁸. Следовательно, жилая функция в данном случае отвергается, как законодательно не разрешенная.

⁸ Согласно Выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 78/001/012/2016-5491 от 19.04.2016 г.

Учитывая то, что размещение на оцениваемых земельных участках объектов гостиничного, офисного и торгово-сервисного назначения юридически не правомочно (см. выше), то данные варианты использования земельных участков с учетом имеющегося объекта капитального строительства являются законодательно неразрешенными и далее не рассматриваются.

Объект оценки представляет собой комплекс недвижимого имущества, состоящий из трех земельных участков общей площадью 1 447 кв. м и здания склада общей площадью 874,8 кв. м. Текущее использование объекта оценки складское (около 89% площадей, в том числе 81% - склады-холодильники) с включением офисных/административных площадей (около 11% площадей).

Таким образом, с учетом принятых допущений, юридически правомочным является использование земельных участков с учетом имеющегося объекта капитального строительства в нежилых целях: под производственно-складскую функцию с включением офисных (административных) площадей.

Физическая осуществимость

Учитывая размеры и местоположение оцениваемых земельных участков и здания (объекта капитального строительства), капитальность и архитектурно-планировочные решения здания, использование под производственно-складскую функцию с включением офисных (административных) площадей физически осуществимо.

Таким образом, юридически правомочным и физически осуществимым является использование земельных участков с учетом имеющегося объекта капитального строительства в нежилых целях: под производственно-складскую функцию с включением офисных (административных) площадей.

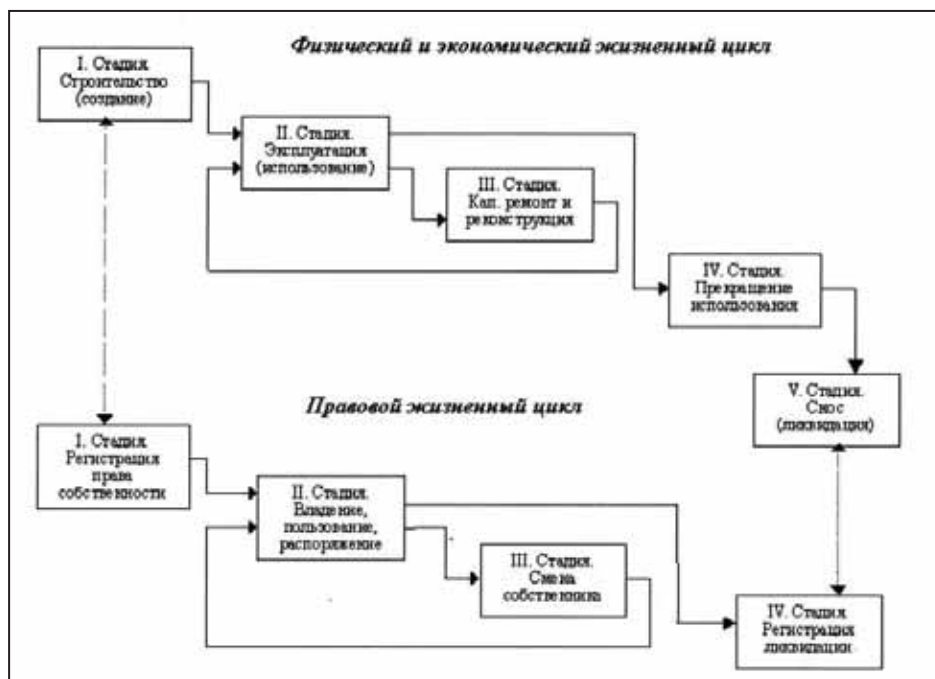
Финансовая оправданность

Типичными вариантами распоряжения оцениваемыми улучшениями в данном случае могут служить следующие альтернативы:

1. снос строений;
2. изменение использования;
3. реконструкция или капитальный ремонт;
4. использование в текущем состоянии.

Жизненные циклы зданий и их взаимосвязь между собой можно наглядно представить, объединив физический и экономический циклы, в виде схемы (см. ниже), разбив условно «жизнь» строения на следующие пять стадий: создание, эксплуатация, капитальный ремонт и реконструкция, прекращение использования и снос (ликвидация) объекта.

Рисунок № 39. Взаимосвязь жизненных циклов объектов недвижимости



По мнению оценщика, рассматриваемый объект недвижимости находится на второй стадии физического, экономического и правового жизненных циклов: эксплуатация (использование)/ владение, пользование, распоряжение.

Снос строений, реконструкция или капитальный ремонт

На стадии капитального ремонта или реконструкции производится возобновление потребительских свойств объекта недвижимости для дальнейшего его использования. При капитальном ремонте производится восстановление эксплуатационных показателей объекта недвижимости путем усиления или замены его изношенных конструкций и инженерных систем.

Реконструкция связана с изменением эксплуатационных показателей путем улучшения архитектурной выразительности, повышения уровня инженерного оборудования, изменения планировки помещений, функционального назначения, а также физических характеристик здания. Решение о постановке здания на капитальный ремонт и реконструкцию принимается только в том случае, если производимые улучшения могут внести вклад в стоимость недвижимого имущества и продлить срок его экономической жизни.⁹

С учетом принятых допущений (раздел 2.3 настоящего отчета), вариант сноса далее не рассматривается.

Состояние конструктивных элементов здания на дату оценки – хорошее, состояние внутренней отделки помещений – нормальное, эксплуатация объекта возможна без проведения ремонта.

Таким образом, варианты сноса, реконструкции и капитального ремонта объекта оценки являются финансово неоправданными.

Использование в текущем состоянии. Изменение использования

В настоящее время рассматриваемый объект недвижимости используется под производственно-складскую функцию с включением офисных (административных) площадей.

Учитывая особенности планировки, местоположение объекта, техническое состояние, уровень внутренней отделки, продолжение существующего варианта использования возможно и финансово оправданно.

Варианты изменения использования объекта оценки не рассматриваются, так как являются юридически неправомерными.

⁹Акмал Гузель, «Оценка понятийного аппарата по эксплуатации зданий в экономике недвижимости»

Таким образом, юридически правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным является использование земельных участков с учетом имеющегося объекта капитального строительства в нежилых целях: под производственно-складскую функцию с включением офисных (административных) площадей.

Максимальная эффективность

При анализе вариантов использования земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства с точки зрения максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта, который является одним из основных факторов, определяющих его рыночную стоимость/арендную ставку. На потенциал местоположения объекта значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом микрорайоне. Следует также учитывать величину затрат на реализацию того или иного функционального использования.

Учитывая все перечисленные выше особенности локального местоположения объекта оценки, его окружение, планировку помещений, техническое состояние, уровень внутренней отделки, продолжение существующего (текущего) варианта использования объекта целесообразно, финансово оправдано и максимально эффективно.

Таким образом, юридически правомочным, физически осуществимым, финансово-оправданным и максимально эффективным является использование земельных участков с учетом имеющегося объекта капитального строительства в нежилых целях: под производственно-складскую функцию с включением офисных (административных) площадей.

Выводы

На основании вышеизложенного, оценщик считает наиболее эффективным использованием земельных участков с учетом имеющегося объекта капитального строительства, дающим наибольшую стоимость объекта оценки, его использование в качестве производственно-складского здания с включением офисных (административных) площадей, то есть текущее использование объекта, проведение реконструкции, капитального и текущего ремонта, прочих капитальных вложений для дальнейшей эксплуатации объекта не требуется.

При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами проведенного выше анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

6. Описание процесса оценки

6.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

В соответствии с ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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.

Согласно проведенному анализу факторов, рассматриваемых при выборе используемых при проведении оценки подходов (см. таблицу далее), оценщик счел целесообразным применение затратного, сравнительного и доходного подходов для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица № 25. Обоснование выбора используемых подходов для оценки объекта оценки

Анализируемый фактор	Характеристика фактора	Возможность применения	
		Сравнительный	Доходный
Возможность применения	В соответствии с ФСО № 1 и ФСО № 7	Применим: – выполняется условие п. 13 ФСО № 1: доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов; – выполняется условие п. 22а ФСО № 7: можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	Применим: – выполняется условие п. 16 ФСО № 7: существует достоверная информация позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом расходы; – выполняется условие п. 23а ФСО № 7: доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать поток доходов
Цель и задача оценки	Определение рыночной стоимости	Применим (в общем случае)	Применим (в общем случае)
Предполагаемое использование результатов	Для установления сторонами сделки цены купли-продажи (в том числе, заключаемой в результате проведения торгов)	Применим (в общем случае)	Применим (в общем случае)
Допущения	Особые допущения, влияющие на выбор подхода, отсутствуют	Применим (в общем случае)	Применим (в общем случае)
Полнота и достоверность исходной информации	См. раздел 3.1 и Приложения к настоящему отчету. Данные, представленные на открытом рынке	Применим	Применим

6.2. Последовательность определения и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

6.2.1. Общие положения и обоснование выбора метода расчета

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках/предложениях с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок/предложений имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Учитывая, что данный подход оценки недвижимости основывается на сравнении продаж, его называют сравнительным.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- 1) на первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы или предлагались на продажу во временной период приближенный к дате проведения оценки;
- 2) на втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым;
- 3) на третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов;
- 4) на четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Недостаточная развитость сегмента рынка, к которому относится объект оценки, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода нецелесообразным.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Сравнительный подход базируется на основных трех принципах оценки недвижимости – спроса и предложения, замещения и вклада. На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.¹⁰

Согласно п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Выбор метода расчета

При подборе объектов-аналогов с целью расчета рыночных стоимостей оценщиком были проанализированы публикуемые в открытых источниках информации данные по предложениям продажи застроенных земельных участков (земельный участок + объект капитального строительства) производственно-складского назначения, расположенных в Санкт-Петербурге, во временном диапазоне, максимально приближенном к дате проведения оценки.

В результате проведенного анализа, парных продаж (объектов, различающихся только по одному ценообразующему фактору) не выявлено. Объем информации для расчетов полностью соответствует текущему состоянию рынка недвижимости производственно-складского назначения в Санкт-Петербурге.

Исходя из объема выявленной информации, оценщик в качестве техники расчета применяет технику качественного сравнения цен, которая позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и оцениваемый объект, по основным ценообразующим признакам, а затем использовать метод аппроксимации.

¹⁰ Оценка недвижимости: учебник / под. ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.

6.2.2. Подбор объектов-аналогов

Подбор объектов-аналогов производился следующим образом:

1. были проанализированы объявления по продаже застроенных земельных участков производственно-складского назначения, представленные в открытых источниках информации:

- <http://1000skladov.ru>;
- <http://www.emls.ru>;
- <http://theproperty.ru>;

2. основными критериями при выборе объектов-аналогов выступали:

– местоположение: расположение в Санкт-Петербурге, с исключением центральных районов города (Адмиралтейского, Василеостровского, Петроградского и Центрального районов);

– назначение: производственно-складское, в том числе с включением низкотемпературных площадей;

– тип объектов: отдельно стоящие здания;

– материал стен: кирпич, железобетон, то есть капитальные объекты;

– общая площадь: от 500 до 2 000 кв. м.

Для расчета стоимости объекта оценки оценщиком было отобрано 8 объектов-аналогов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость:

✓ все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (апрель-май 2016 г.);

✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) соответствуют рыночным;

✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) соответствуют рыночным;

✓ отобранные объекты-аналоги являются застроенными земельными участками (земельный участок + отдельно стоящее здание) производственно-складского назначения;

✓ железнодорожные ветки на территорию расположения объектов не подведены.

Объявления о продаже подобранных объектов-аналогов являются актуальными на дату оценки; цены предложений, представленные в распечатках интернет-страниц с предложениями продажи объектов-аналогов, актуальны на дату оценки. В распоряжении оценщика было достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Выбор единицы сравнения

Согласно п. 2 ст. 10 Закона РФ № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей», продавцы товаров и услуг в информационных и рекламных материалах обязаны указывать цены в рублях. Так как на рынке продажи оперируют стоимостью за объекты недвижимости, выраженной в рублях за 1 кв. м объектов капитального строительства, то в качестве единицы сравнения в настоящем расчете выступает показатель «руб./кв. м площади объектов капитального строительства».

Согласно Заданию на оценку, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях без НДС.

Так как в составе части объектов-аналогов имеются земельные участки на правах собственности, а согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 Части II Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость, корректировка на величину НДС была проведена в конце расчета.

Ниже представлены выявленные объекты-аналоги и краткая характеристика объекта оценки.

Таблица № 26. Объекты-аналоги по продаже и краткая характеристика объекта оценки (часть 1)

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав: ОКС / ЗУ	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Условия пр (нетипичн рынка усл сделка м аффилиров лицами, услови
1	СПб, Калининский район, проспект Маршала Блюхера	1 825,0	91 000 000	49 863,01	собственность / аренда	рыночные	рыночн
2	СПб, Фрунзенский район, Грузовой проезд, 31к3	850,0	55 000 000	54 835,49	собственность / аренда	рыночные	рыночн
3	СПб, Выборгский район, п. Парголово	650,0	33 000 000	50 769,23	собственность / аренда	рыночные	рыночн
4	СПб, Калининский район, Минеральная улица, 13	788,0	31 200 000	39 593,91	собственность / собственность	рыночные	рыночн
5	СПб, Красносельский район, улица Юных Пионеров, 23	920,0	39 000 000	42 391,30	собственность / аренда	рыночные	рыночн
6	СПб, Красногвардейский район, улица Потапова, 2	1 240,0	48 500 000	39 112,90	собственность / собственность	рыночные	рыночн
7	СПб, Фрунзенский район, Тамбовская улица	1 300,0	45 000 000	34 615,38	собственность / собственность	рыночные	рыночн
8	СПб, Невский район, Октябрьская набережная, 104	1 054,0	50 000 000	47 438,33	собственность / собственность	рыночные	рыночн
ОО	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н	874,8	?	?	собственность / аренда	рыночные	рыночн

Таблица № 27. Объекты-аналоги по продаже и краткая характеристика объекта оценки (часть 2)

№ п/п	Адрес	Вид использования и (или) зонирование	Тип объекта	Местоположение	Физические характеристики					
				условия подъезда грузового транспорта (КАД/ЗСД)	наличие грузоподъемных механизмов	физическое состояние здания	элементы благоустройства и коммуникаций	площадь, кв. м	низкотемп. площади, кв. м	офисн (адм.) площад кв. м
1	СПб, Калининский район, проспект Маршала Блюхера	производственно-складское	ОСЗ	5 км	нет	норм.	все	1 825,0	1 128,0	434,0
2	СПб, Фрунзенский район, Грузовой проезд, 31к3	производственно-складское	ОСЗ	4 км	нет	норм.	электричество	850,0	0,0	0,0
3	СПб, Выборгский район, п. Парголово	производственно-складское	ОСЗ	10 км	кран-балка 2 т	удов.	все	650,0	0,0	0,0

№ п/п	Адрес	Вид использования и (или) зонирование	Тип объекта	Местоположение	Физические характеристики					
				условия подъезда грузового транспорта (КАД/ЗСД)	наличие грузоподъемных механизмов	физическое состояние здания	элементы благоустройства и коммуникаций	площадь, кв. м	низкотемп. площади, кв. м	офисные (адм.) площади, кв. м
4	СПб, Калининский район, Минеральная улица, 13	производственно-складское	ОСЗ	9 км	нет	неудов. (безотделки)	все	788,0	0,0	289,0
5	СПб, Красносельский район, улица Юных Пионеров, 23	производственно-складское	ОСЗ	8 км	нет	норм.	все	920,0	0,0	406,4
6	СПб, Красногвардейский район, улица Потапова, 2	производственно-складское	ОСЗ	6 км	нет	норм.	все	1 240,0	0,0	н/д
7	СПб, Фрунзенский район, Тамбовская улица	производственно-складское	ОСЗ	10 км	нет	удов.	все	1 300,0	0,0	300,0
8	СПб, Невский район, Октябрьская набережная, 104	производственно-складское	ОСЗ	7 км	нет	норм.	электричество, водоснабжение, канализация	1 054,0	0,0	н/д
ОО	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н	производственно-складское	ОСЗ	9 км	нет	норм.	электричество, канализация	874,8	710,0	93,8

* По данным Региональной геоинформационной системы Санкт-Петербурга, <http://rgis.spb.ru/map/PromoMapPage.aspx>

Источник: распечатки интернет-страниц предложений о прода

Несмотря на то, что объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют отличия по указанным в таблице характеристикам, они сходны по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам:

- ✓ все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (апрель-май 2016 г.);
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) соответствуют рыночным;
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) соответствуют рыночным;
- ✓ отобранные объекты-аналоги являются застроенными земельными участками (земельный участок + отдельно стоящее здание) производственно-складского назначения;
- ✓ железнодорожные ветки на территорию расположения объектов не подведены.

Поэтому согласно п. 10 ФСО № 1, подобранные объекты являются аналогами для объекта оценки.

На все отличия в дальнейших расчетах будут внесены корректировки.

6.2.3. Описание внесенных корректировок

Аналоги рассматриваемого объекта оценки имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- *передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*: цены на объекты недвижимости определяются выгодой от переданных прав на них. В данном разделе рассматриваются случаи передачи права собственности на здание склада и прав аренды на земельные участки в составе объекта оценки, но для объектов-аналогов № 4, 6-8 – оформлены права собственности на земельные участки в составе объектов. Таким образом, требуется корректировка на передаваемые имущественные для данных объектов-аналогов в меньшую сторону;

- *условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)*: стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену сделки. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей, влияющих на цену. Оценщик предполагает, что условия финансирования соответствуют рыночным, корректировка не проводилась;

- *условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)*: корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать объект недвижимости, если на продавца оказывают давление, если между участниками сделки существует родственная, деловая или финансовая связь. Оценщик предполагает, что условия продажи соответствуют рыночным, корректировка не проводилась;

- *условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)*: корректировка учитывает изменения рыночных условий, происходящее с течением времени. Поскольку все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (распечатки интернет-страниц от 22 и 25 апреля 2016 г.), данная корректировка не проводилась. Поправка на скидки к ценам предложений проведена далее;

- *вид использования и (или) зонирование*: отобранные объекты-аналоги являются застроенными земельными участками производственно-складского назначения. Таким образом, корректировка на вид использования не требуется;

- *месторасположение объекта*: корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объектов-аналогов отличается от местоположения объекта оценки. В данном случае корректировка на местоположение проводилась с позиции условия подъезда грузового транспорта (удаленность от КАД/ЗСД);

- *физические характеристики объекта недвижимости*: практически всегда объекты имеют различие в характеристиках – разные размеры, конструктивные элементы, качество материалов, износ, внешний вид, эстетические характеристики. В данном случае необходимо обратить внимание на различие таких факторов, как наличие грузоподъемных механизмов, физическое состояние зданий, элементы благоустройства и коммуникаций (наличие отопления), площадь объектов капитального строительства (в том числе состав площадей) и земельного участка;
- *экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)*: данный элемент сравнения обычно применяется к объектам, приносящим доход. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на величину чистого текущего дохода – текущие затраты, качество управления, скидки. В данном отчете при подборе объектов-аналогов оценщик исходил из допущения, что эти характеристики для объектов-аналогов соответствуют рыночным, таким образом, корректировка не проводилась;
- *наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью*: данная корректировка определяется наличием в стоимости/арендной ставке объекта оценки составляющей, относящейся к специальному оборудованию и т. д. Принимая во внимание тот факт, что при продаже объектов-аналогов передаются права как на объекты недвижимости, так и на движимое имущество (грузоподъемные механизмы), данная корректировка проводилась, при этом корректировка проведена в разделе физических характеристик объектов – «наличие грузоподъемных механизмов».

Вносимые поправки делятся на *последовательные и кумулятивные*. При последовательных поправках каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект. Корректировки по последовательным элементам сравнения определяют цену продажи аналогов объекта оценки и являются базой для остальных корректировок.

Далее приведено описание корректировок, применяемых к объектам-аналогам в процессе расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

В данном разделе необходимо провести корректировку на права на земельный участок для объектов-аналогов № 4, 6-8, а также корректировку цен предложений всех объектов-аналогов на условия рынка: скидка к ценам предложений (скидка «на торг»).

Поправка на передаваемые имущественные права

Земельные участки в составе объекта оценки принадлежат Правообладателю на правах аренды (подробнее см. раздел 3.2 настоящего отчета). Корректировка на набор прав производилась путем корректировки в меньшую сторону удельного показателя цены предложения объектов-аналогов № 4, 6-8.

Величина корректировки на права определялась следующим образом:

1. определялась стоимость земельного участка в составе объектов-аналогов № 4, 6-8, как доля в общей стоимости объекта недвижимости (0,25).

Рисунок № 40. Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,15	0,19	0,17
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха, коттеджи) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,18	0,30	0,24
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,21	0,29	0,25

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/637-dolya-tseny-zemli-v-tsene-prodazhi-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2016-goda>

2. к полученной стоимости земельного участка в составе объектов-аналогов № 4, 6-8 введена корректировка на вид прав: ПА / ПС = 0,87; корректировка = $0,87/1 = 0,87$ или **-13,0%** к стоимости земельного участка.

Рисунок № 41. Корректировка на право аренды / право собственности земельных участков

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки (земли населенных пунктов) под торговые, офисные и автосервисные здания	0,81	0,91	0,86
2	Земельные участки (промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов), предназначенные для размещения объектов производственно-складского назначения	0,82	0,94	0,88
3	Земельные участки под многоквартирное строительство	0,91	0,97	0,94
4	Земельные участки категории сельскохозяйственного назначения	0,64	0,82	0,73

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/635-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2016-goda>

Наименование коэффициента	Значение	
	Среднее	Расширенный интервал
Передаваемые имущественные права		
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,75 - 0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,55 - 1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Лейфер Л. А., стр. 136

Таблица № 28. Расчет корректировки на вид права земельного участка

Вид права	Значение			
	https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/635-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2016-goda	Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Лейфер Л. А., стр. 136	Среднее	Корректировка
собственность	1,000	1,000	1,000	-13,0%
аренда	0,880	0,860	0,870	0,0%

3. полученная корректировка на права на земельный участок переведена в натуральный показатель (руб.) путем умножения полученной в п. 2 корректировки на стоимость земельного участка, полученную в п. 1. Затем данная корректировка была пересчитана в удельный показатель на 1 кв. м объектов капитального строительства в составе объектов-аналогов № 4, 6-8 и получено ее процентное значение (подробнее см. далее в расчетной таблице).

Поправка на уторгование (торг)

Цены выявленных объектов-аналогов являются ценами предложений. Безусловно, цена реальной сделки может отличаться от цены предложения. На сегодняшний день, по мнению специалистов, работающих на рынке недвижимости, цены предложения, как правило, превышают цены сделок. Величина корректировки на закрытие сделки определялась на основании среднерыночных данных (см. раздел 4.3 настоящего отчета).

Таблица № 29. Скидки на торг при продаже производственно-складских объектов

Источник информации	Значение: диапазон (среднее значение)
https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/596-skidka-na-torg-pri-prodazhe-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2016-goda (складские помещения и здания)	4-14% (9%)
Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л. А., стр. 62, Активный рынок, Низкокласные производственно-складские объекты	6-17% (11%)
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 17, 2015, стр. 14	9-14% (11,5%)
Общий диапазон:	4-17%

Так как макроэкономическая ситуация на дату оценки характеризуется снижением объемов платежеспособного спроса и другими негативными тенденциями, в условиях которых продавцы согласны на большую величину торга, с учетом информации, приведенной в таблице, в расчетах принимается значение скидки на торг на максимальном уровне указанного диапазона: 17%.

Таблица № 30. Корректировка цен предложений объектов-аналогов по последовательным элементам сравнения

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб./кв. м с НДС	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав: ОКС / ЗУ	Доля стоимости земельного участка	Условная стоимость ЗУ, руб.	Кор-ка на вид прав на ЗУ	Кор-ка на вид прав на ЗУ, руб.	Кор-ка на передаваемые имущественные права, руб./кв. м	Скорректированная цена, руб./кв. м
1	СПб, Калининский район, проспект Маршала Блюхера	49 863,01	собственность / аренда	-	-	-	-	0,00	49 863,01
2	СПб, Фрунзенский район, Грузовой проезд, 31к3	54 835,49	собственность / аренда	-	-	-	-	0,00	54 835,49
3	СПб, Выборгский район, п. Парголово	50 769,23	собственность / аренда	-	-	-	-	0,00	50 769,23
4	СПб, Калининский район, Минеральная улица, 13	39 593,91	собственность / собственность	0,25	7 800 000	-13,00%	-1 014 000	-1 286,80	38 307,11
5	СПб, Красносельский район, улица Юных Пионеров, 23	42 391,30	собственность / аренда	-	-	-	-	0,00	42 391,30
6	СПб, Красногвардейский район, улица Потапова, 2	39 112,90	собственность / собственность	0,25	12 125 000	-13,00%	-1 576 250	-1 271,17	37 841,73
7	СПб, Фрунзенский район, Тамбовская улица	34 615,38	собственность / собственность	0,25	11 250 000	-13,00%	-1 462 500	-1 125,00	33 490,38
8	СПб, Невский район, Октябрьская набережная, 104	47 438,33	собственность / собственность	0,25	12 500 000	-13,00%	-1 625 000	-1 541,75	45 896,58
ОО	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н	?	собственность / аренда	-	-	-	-	-	?

Корректировка цены по непоследовательным элементам сравнения

В расчетах используется *метод качественного анализа*¹¹. Он позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая оцениваемый объект, по основным ценообразующим факторам, к которым относятся: местоположение, физические характеристики объектов и прочие характеристики.

Расчет начинается с выявления и кодирования ценообразующих факторов оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Процесс кодирования происходит по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

С учетом требований п. 22е ФСО № 7, а также выводам, сделанным в разделе 4.3 настоящего отчета, в качестве величин сравнения (ценообразующих факторов) для объектов выбраны:

1. *условия подъезда грузового транспорта (удаленность от КАД/ЗСД)*: так как наблюдается обратная зависимость между ценой объекта и удаленностью от КАД/ЗСД, то кодирование производится посредством следующей формулы:

$$K_{\text{удаленность от КАД/ЗСД}} = 1 / \text{расстояние до выезда на КАД/ЗСД (км)}$$

Таким образом, объекты, приближенные к КАД/ЗСД, получили более высокие коды.

2. *наличие грузоподъемных механизмов:*

есть (кран-балки, грузовые лифты и пр.)	2
нет	1

3. *физическое состояние зданий:*

нормальное: объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки	3
удовлетворительное: объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта	2
неудовлетворительное: объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта	1

4. *элементы благоустройства и коммуникаций:*

все (электричество, водоснабжение, канализация, отопление)	4
электричество, водоснабжение, канализация	3
электричество, канализация	2
электричество	1

5. *площадь объектов капитального строительства*: так как наблюдается обратная зависимость между стоимостью объектов недвижимости и площадью, то кодирование производится посредством следующей формулы:

$$K_{\text{площадь}} = 1 / \text{площадь (кв. м)} * 1000$$

Таким образом, объекты, меньшие по площади, получили более высокие коды.

6. *состав площадей (низкотемпературные площади, административные площади в составе объектов)*: кодировка производилась на основании долей соответствующих площадей в общей площади объекта капитального строительства.

7. *площадь земельного участка*: кодирование производится посредством следующей формулы:

$$K_{\text{площадь ЗУ}} = \text{площадь ЗУ (кв. м)} / \text{площадь ОКС (кв. м)}$$

Учет ценообразующих факторов удаленности от КАД/ЗСД, общей площади ОКС и состав площадей, земельных участков, без кодировок, позволяет учесть отличия объектов-аналогов от

¹¹ 1) Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости», СПб.: Издательство «МКС», 2003, стр. 254-257;

2) Кузнецов Д. Д. «Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалитметрической модели». СПб;

3) Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие – Владимирский государственный университет, 2007, www.vladimirpost.ru/clients/subschet.nsf/docs/10B4FCE4994FA353C325723400557C04.html

4) Пупенцова С. В. «Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций». – СПб.: Изд-во «МКС», 2007

оцениваемого объекта в полном объеме, кроме того, данные кодировки носят объективный характер.

По остальным ценообразующим факторам, корректировка не проводилась, так как подобранные объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют сходные характеристики.

6.2.4. Построение регрессионной модели и расчет рыночной стоимости

Для того, чтобы выявить влияние показателей свойств на полезность (качество) объектов и их стоимость, показатели нормируются, то есть переводятся в относительную форму. Для этого можно использовать такую формулу:

$$\text{ОПС}_{ij} = (\text{АПС}_{ij} - \text{БРЗ}_i) / (\text{ЭТ}_i - \text{БРЗ}_i),$$

где:

ОПС_{ij} – относительный показатель свойства с № i у объекта с № j;

АПС_{ij} – абсолютный показатель свойства с № i у объекта с № j;

БРЗ_i – браковочное, то есть минимальное значение показателя свойства i;

ЭТ_i – эталонное значение показателя, то есть его максимальное значение показателя i.

Определение весов ценообразующих факторов и расчет интегрального коэффициента качества

Важнейшим этапом реализации сравнительного подхода является определение весов ценообразующих факторов, то есть выявление степени их влияния на стоимость.

В данном случае, расчет весов производился оценщиком на основании рыночных данных о весах ценообразующих факторов (см. раздел 4.3), с учетом исключения неиспользуемых факторов.

Таблица № 31. Определение весов ценообразующих факторов

Наименование	Вес фактора	Вес фактора, используемого в расчете	Приведенный вес фактора
Местоположение	0,14	0,14	21,20%
Физическое состояние здания	0,11	0,11	16,67%
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11	0,11	16,67%
Наличие отопления	0,11	0,11	16,67%
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07	0,07	10,61%
Материал стен	0,07	все объекты капитальные	
Наличие железнодорожной ветки	0,07	железнодорожные ветки к объектам не подведены	
Этаж расположения	0,04	для ОСЗ не учитывается	
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04	0,04	6,06%
Доступная электрическая мощность	0,04	нет данных, предполагается, что по данному фактору объекты сопоставимы	
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04	все объекты являются отдельно стоящими зданиями	
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04	0,04	6,06%
Рабочая высота потолка	0,04	нет данных, предполагается, что по данному фактору объекты сопоставимы	
Расположение на огороженной территории (наличие ограждение территории)	0,04	все объекты расположены на огороженной территории	
Доля холодильных / низкотемпературных площадей	0,04	0,04	6,06%
Сумма:	1,00	0,66	100,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л. А., стр. 148, Низкокласные производственно-складские объекты

Интегральный коэффициент качества рассчитывается для каждого аналога и объекта оценки по формуле:

$$\text{ИКК}_j = \sum \text{ОПК}_{ij} * \text{ВЕС}_i$$

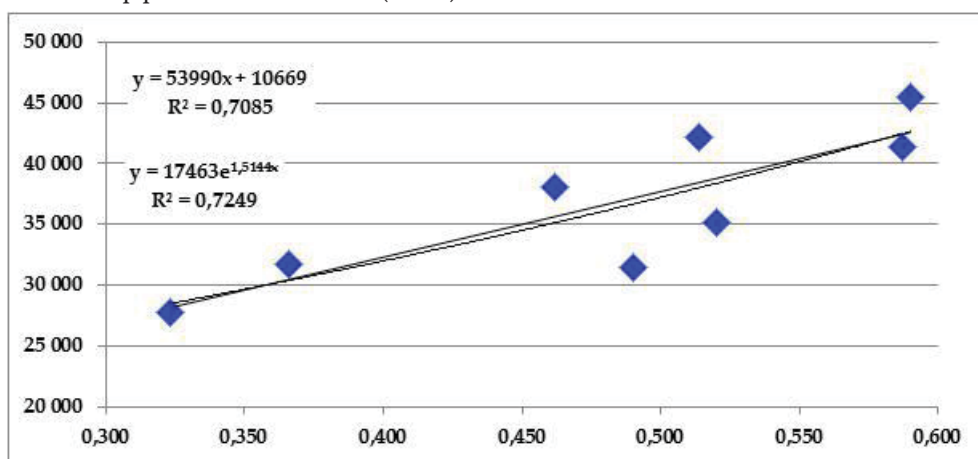
Расчет интегрального коэффициента качества по описанной выше методике представлен в таблицах далее.

Таблица № 32. Кодировка характеристик объектов-аналогов и объекта оценки. Абсолютные показатели свойств

№ п/п	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м	Местоположение	Физические х		
			условия подъезда грузового транспорта (КАД/ЗСД)	наличие грузоподъемных механизмов	физическое состояние здания	элементы благоустройства и коммуникац
1	СПб, Калининский район, проспект Маршала Блюхера	41 386,30	0,200	1,000	3,000	4,000
2	СПб, Фрунзенский район, Грузовой проезд, 31к3	45 513,46	0,250	1,000	3,000	1,000
3	СПб, Выборгский район, п. Парголово	42 138,46	0,100	2,000	2,000	4,000
4	СПб, Калининский район, Минеральная улица, 13	31 794,90	0,111	1,000	1,000	4,000
5	СПб, Красносельский район, улица Юных Пионеров, 23	35 184,78	0,125	1,000	3,000	4,000
6	СПб, Красногвардейский район, улица Потапова, 2	31 408,64	0,167	1,000	3,000	4,000
7	СПб, Фрунзенский район, Тамбовская улица	27 797,02	0,100	1,000	2,000	4,000
8	СПб, Невский район, Октябрьская набережная, 104	38 094,16	0,143	1,000	3,000	3,000
ОО	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н	?	0,111	1,000	3,000	2,000
	Браковочное (минимальное)		0,100	1,000	1,000	1,000
	Эталонное (максимальное)		0,250	2,000	3,000	4,000

Таблица № 33. Относительные показатели свойств. Определение интегрального коэффициента качества

№ п/п	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м	Местоположение	Физические характ		
			условия подъезда грузового транспорта (КАД/ЗСД)	наличие грузоподъемных механизмов	физическое состояние здания	элементы благоустройства и коммуникаций
1	СПб, Калининский район, проспект Маршала Блюхера	41 386,30	0,667	0,000	1,000	1,000
2	СПб, Фрунзенский район, Грузовой проезд, 31к3	45 513,46	1,000	0,000	1,000	0,000
3	СПб, Выборгский район, п. Парголово	42 138,46	0,000	1,000	0,500	1,000
4	СПб, Калининский район, Минеральная улица, 13	31 794,90	0,073	0,000	0,000	1,000
5	СПб, Красносельский район, улица Юных Пионеров, 23	35 184,78	0,167	0,000	1,000	1,000
6	СПб, Красногвардейский район, улица Потапова, 2	31 408,64	0,447	0,000	1,000	1,000
7	СПб, Фрунзенский район, Тамбовская улица	27 797,02	0,000	0,000	0,500	1,000
8	СПб, Невский район, Октябрьская набережная, 104	38 094,16	0,287	0,000	1,000	0,667
ОО	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н	?	0,073	0,000	1,000	0,333
	<i>Вес:</i>		21,20%	6,06%	16,67%	16,67%

Рисунок № 42. Зависимость скорректированных цен (руб./кв. м, с НДС) объектов-аналогов от интегрального коэффициента качества (ИКК)

Линия тренда изображает регрессионную модель стоимости – зависимость между свойствами объектов-аналогов и их ценами. В данном случае это экспоненциальная и линейная зависимости.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки применяется представленные на рисунке уравнения (расчет производится с использованием функции Excel «РОСТ» и «ТЕНДЕНЦИЯ»), отражающее зависимость между свойствами объектов-аналогов и их ценами. Полученное значение рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице далее. Вес определялся на основании коэффициента R^2 .

Таблица № 34. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатель	Значение	R^2	Вес
Адрес	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н		
Площадь, кв. м	874,8		
ИКК	0,433		
Удельный показатель рыночной стоимости, полученный по уравнению экспоненциального тренда, руб./кв. м с НДС	33 642,58	0,7249	51%
Удельный показатель рыночной стоимости, полученный по уравнению линейного тренда, руб./кв. м с НДС	34 046,20	0,7085	49%
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв. м с НДС	33 840,35	1,4334	100%
Рыночная стоимость, руб. с НДС	29 603 538		
Рыночная стоимость, руб. без НДС	25 087 744		

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет **25 087 744 руб. без НДС**.

6.3. Последовательность определения и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

6.3.1. Общие положения

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 рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и

есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Область применения затратного подхода:

- наиболее удачно применим в совокупности с другими подходами при оценке объектов недвижимости, принадлежащих развивающимся, формирующимся сегментам рынка недвижимости;
- трудно реализуем для зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность (и тем не менее для этих типов объектов дает наиболее достоверные результаты в сравнении с другими методами), с чрезмерным физическим, функциональным и внешним износами (возможна большая погрешность).

Применение затратного подхода целесообразно в следующих случаях:

- для оценки недвижимости на «пассивном» (не развитом) рынке;
- для получения «стартовой» цены на аукционах;
- при определении стоимости зданий особого (специального) назначения;
- при определении затрат на реконструкцию и перепрофилирование объекта;
- для оценки с целью получения кредита в банке;
- для целей страхования (единственный метод, в котором стоимость земли рассчитывается отдельно от улучшений);
- для целей налогообложения;
- для оценки объектов незавершенных строительством;
- для оценки объектов недвижимости, являющихся памятниками;
- при проведении технико-экономического анализа для объектов нового строительства.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности (согласно п. 24г ФСО № 7):

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

6.3.2. Расчет рыночных стоимостей прав на земельные участки как незастроенные

Под оцениваемыми земельными участками в составе объекта оценки понимаются:

- земельный участок площадью 1 142 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;
- земельный участок площадью 234 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021;
- земельный участок площадью 71 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020.

Земельные участки переданы ООО «ФАВОРИТ» на правах аренды.

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельные участки оцениваются как незастроенные в предположении их наиболее эффективного использования.

В соответствии с ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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.

Особенности применения затратного, сравнительного и доходного подходов при оценке стоимости земельных участков

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все подходы (затратный, сравнительный, доходный). Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование нескольких подходов приводит к получению различных результатов стоимости одного и того же объекта. После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, рыночная стоимость права на объект оценки устанавливается, исходя из того, какой из примененных подходов наиболее точно учитывает особенности объекта.

При определении рыночной стоимости земельных участков обычно используют два основных подхода: доходный и сравнительный.

Затратный подход для оценки непосредственно земельных участков не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий и островов).

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного права, качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимого имущества непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Оценка рыночной стоимости права аренды земельных участков проводится в соответствии с требованиями «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Согласно Методическим рекомендациям, для оценки рыночной стоимости права аренды земельных участков применяют следующие методы:

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

Выбор подходов и методов оценки прав аренды земельных участков

Из методов, основанных на сравнительном подходе (метод выделения, метод распределения, метод сравнения продаж), оценщик считает допустимым для определения стоимости земельного участка в настоящем отчете использовать **метод сравнения продаж**.

Согласно п. 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р, метод сравнения продаж применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.

Согласно п. 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанные условия выполняются. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цены предложения по купле-продаже, оформленной в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом). Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. В процессе настоящей оценки рыночная стоимость земельного участка может быть определена методом сравнения продаж, так как имеется достоверная и достаточная информация о ценах предложения по продаже земельных участков под сопоставимое использование.

Использование в настоящей работе *метода выделения* представляется некорректным, так как реализация данного метода основана, в том числе, на данных сравнительного и затратного подходов, что ведет к взаимозависимости подходов.

Использование в настоящей работе *метода распределения* представляется корректным, так как имеется информации о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Данный метод применяется в качестве поверочного.

Методы остатка и предполагаемого использования основаны на предположении застройки участка улучшениями, приносящими доход. Эти методы можно использовать для определения стоимости права аренды на рассматриваемый участок. Однако, в связи с большим количеством допущений, принимаемых при выборе объекта застройки и прогнозировании расходов и доходов, результат расчета не будет корректным. Поэтому в настоящей работе расчет стоимостей прав аренды земельных участков методом остатка и предполагаемого использования в рамках доходного подхода не проводился.

Условием применения *метода капитализации дохода* является возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине, либо изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от земельного участка. Поскольку рассматриваемые земельные участки не соответствуют данному условию, оценщик отказался от применения метода капитализации дохода к рассматриваемым участкам.

Расчет стоимостей прав аренды земельных участков как незастроенных методом сравнения продаж

Под оцениваемыми земельными участками в составе объекта оценки понимаются:

- земельный участок площадью 1 142 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;
- земельный участок площадью 234 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021;
- земельный участок площадью 71 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020.

Земельные участки переданы ООО «ФАВОРИТ» на правах аренды.

Рассматриваемые земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование (назначение): для размещения складских объектов. К земельным участкам подведены электричество и канализация.

Подбор объектов-аналогов

Подбор объектов-аналогов производился следующим образом:

1. были проанализированы объявления по продаже земельных участков производственно-складского назначения, представленные в открытых источниках информации:
 - <http://www.emls.ru>;
2. основными критериями при выборе объектов-аналогов выступали:
 - местоположение: расположение в Санкт-Петербурге, с исключением центральных районов города (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский и Центральный районы);
 - назначение: производственно-складское;
 - тип объектов: земельные участки;
 - общая площадь: до 10 000 кв. м.

Объявления о продаже подобранных объектов-аналогов являются актуальными на дату оценки; цены предложений, представленные в распечатках интернет-страниц с предложениями продажи объектов-аналогов, актуальны на дату оценки. В распоряжении оценщика было достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчета рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.

Для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка в составе объекта оценки оценщиком было выявлено 6 объектов-аналогов, сходных с оцениваемым объектом по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость:

- ✓ все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (апрель-май 2016 г.);
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) соответствуют рыночным;
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) соответствуют рыночным;
- ✓ отобранные объекты-аналоги являются земельными участками под размещение объектов промышленного и складского назначения;
- ✓ объекты расположены в черте г. Санкт-Петербург, не на красных линиях.

Выбор единицы сравнения

Согласно п. 2 ст. 10 Закона РФ № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей», продавцы товаров и услуг в информационных и рекламных материалах обязаны указывать цены в рублях. Так как на рынке продажи оперируют стоимостью за объекты недвижимости, выраженной в рублях за 1 кв. м, то в качестве единицы сравнения в настоящем расчете выступает показатель «руб./кв. м».

Расчет рыночных стоимостей прав аренды земельных участков аналогичен расчету рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (см. раздел 6.2 настоящего отчета). Таким образом, далее приводятся только обоснования корректировок, отличающихся от сравнительного подхода и расчетные таблицы.

Описание внесенных корректировок

Оцениваемые земельные участки принадлежат ООО «ФАВОРИТ» на правах аренды. Объекты-аналоги № 1, 2, 4-6 передаются на правах собственности. Таким образом, требуется корректировка цен на передаваемые имущественные для объектов-аналогов в меньшую сторону.

Рисунок № 43. Корректировка на право аренды / право собственности земельных участков

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки (земли населенных пунктов) под торговые, офисные и автосервисные здания	0,81	0,91	0,86
2	Земельные участки (промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов), предназначенные для размещения объектов производственно-складского назначения	0,82	0,94	0,88
3	Земельные участки под многоквартирное строительство	0,91	0,97	0,94
4	Земельные участки категории сельскохозяйственного назначения	0,64	0,82	0,73

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/635-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2016-goda>

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,55	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Лейфер Л. А., стр. 136

Таблица № 35. Расчет корректировки на вид права земельного участка

Вид права	Значение			
	https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/635-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2016-goda	Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Лейфер Л. А., стр. 136	Среднее	Корректировка
собственность	1,000	1,000	1,000	-13,0%
аренда	0,880	0,860	0,870	0,0%

Таблица № 36. Скидки на торг при продаже земельных участков

Источник информации	Значение: диапазон (среднее значение)
https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/618-skidka-na-torg-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2016-goda	7-17% (12%)
Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Лейфер Л. А., стр. 113, Активный рынок, Земельные участки под индустриальную застройку	5-15% (9%)
Общий диапазон:	5-17%
Значение, принимаемое к расчету	17%

Условия подъезда грузового транспорта (удаленность от КАД/ЗСД): так как наблюдается обратная зависимость между ценой объекта и удаленностью от КАД/ЗСД, то кодирование производится посредством следующей формулы:

$$K_{\text{удаленность от КАД/ЗСД}} = 1 / \text{расстояние до выезда на КАД/ЗСД (км)}$$

Таким образом, объекты, приближенные к КАД/ЗСД, получили более высокие коды.

Наличие ж/д ветки:

вблизи	2
нет	1

Инженерные коммуникации:

все (электричество, водоснабжение, канализация, отопление)	3
получены ТУ	2
электричество, канализация	1

Площадь земельного участка: так как наблюдается обратная зависимость между стоимостью объектов недвижимости и площадью, то кодирование производится посредством следующей формулы:

$$K_{\text{площадь}} = 1 / \text{площадь (кв. м)} * 1\,000$$

Таким образом, объекты, меньшие по площади, получили более высокие коды.

Наличие улучшений:

есть	2
нет	1

По остальным ценообразующим факторам, корректировка не проводилась, так как подобранные объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют сходные характеристики.

Таблица № 37. Объекты-аналоги по продаже земельных участков. Краткая характеристика объекта оценки. Корректировка сравнения

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Кор-ка на передаваемые права	Скорректированная цена, руб./кв. м	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
1	СПб, Красносельский район, поселок Горелово, Заречная улица	5 000	23 500 000	4 700,00	собственность	-13,0%	4 089,00	рыночные	рыночные
2	СПб, Приморский район, Коломяжский проспект, 10	3 600	27 500 000	7 638,89	собственность	-13,0%	6 645,83	рыночные	рыночные
3	СПб, Выборгский район, 2-й Верхний переулок	4 067	15 998 000	3 933,61	аренда	0,0%	3 933,61	рыночные	рыночные
4	СПб, Московский район, Московское шоссе	1 733	15 000 000	8 655,51	собственность	-13,0%	7 530,29	рыночные	рыночные
5	СПб, Московский район, Московское шоссе	1 650	14 000 000	8 484,85	собственность	-13,0%	7 381,82	рыночные	рыночные
6	СПб, Фрунзенский район, Грузовой проезд	8 521	25 000 000	2 933,93	собственность	-13,0%	2 552,52	рыночные	рыночные
ЗУ1+ ЗУ2+ ЗУ3	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17	1 447,0	?	?	владения и пользования (аренда)	-	?	рыночные	рыночные

Источник: распечатки интернет-страниц предложений о продаже

Таблица № 38. Объекты-аналоги по продаже земельных участков. Краткая характеристика объекта оценки. Кодированные показатели свойств)

№ п/п	Адрес	Вид использования и (или) зонирование	Местоположение		Физические характеристики					
			условия подъезда грузового транспорта	код	наличие ж/д ветки	код	инженерные коммуникации	код	общая площадь	код
1	СПб, Красносельский район, поселок Горелово, Заречная улица	ЗНС, промышленные земли	4 км	0,250	вблизи	2,000	все	3,000	5 000	0,200
2	СПб, Приморский район, Коломяжский проспект, 10	ЗНС, промышленные земли (зона ПД, ТПД2_2)	7 км	0,143	вблизи	2,000	все	3,000	3 600	0,278
3	СПб, Выборгский район, 2-й Верхний переулок	ЗНС, промышленные земли	6 км	0,167	нет	1,000	все	3,000	4 067	0,246
4	СПб, Московский район, Московское шоссе	ЗНС, промышленные земли	0,5 км	2,000	нет	1,000	все	3,000	1 733	0,577
5	СПб, Московский район, Московское шоссе	ЗНС, промышленные земли	0,5 км	2,000	нет	1,000	все	3,000	1 650	0,606
6	СПб, Фрунзенский район, Грузовой проезд	ЗНС, промышленные земли	2 км	0,500	нет	1,000	получены ТУ	1,000	8 521	0,117
ЗУ1+ ЗУ2+ ЗУ3	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17	ЗНС, для размещения складских объектов	9 км	0,111	нет	1,000	электричество, канализация	2,000	1 447,0	0,691

Источник: распечатки интернет-страниц предложений о продаже

Определение весов ценообразующих факторов

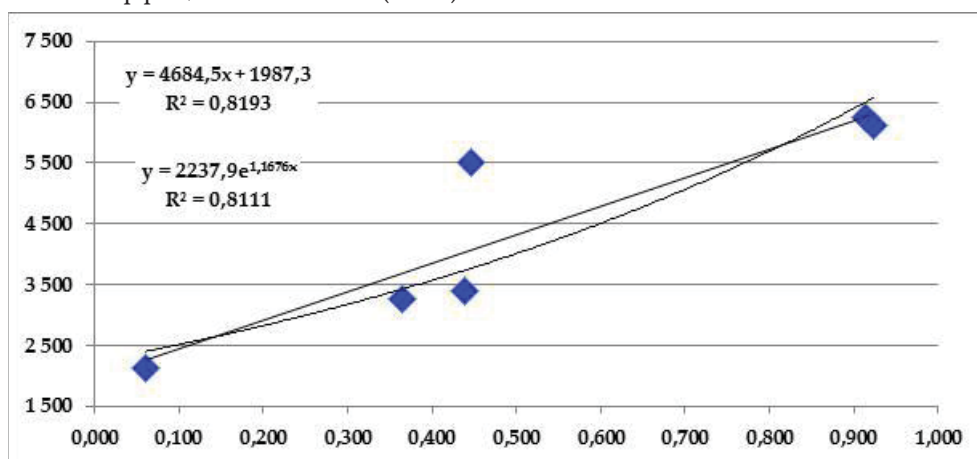
Таблица № 39. Определение весов ценообразующих факторов (земельные участки)

Наименование	Вес фактора	Вес фактора, используемого в расчете	Приведенный вес фактора
Местоположение земельного участка	0,25	0,25	31,65%
Передаваемые имущественные права	0,19	корректировка проведена ранее	
Наличие электроснабжения на участке	0,19	0,19	24,05%
Общая площадь (фактор масштаба)	0,13	0,13	16,46%
Наличие газоснабжения на участке	0,06	участки без газоснабжения	
Расположение относительно автомагистралей	0,06	все участки расположены в глубине кварталов	
Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06	0,06	7,59%
Наличие железнодорожной ветки на участке	0,06	0,06	7,59%
Улучшения		0,10	12,66%
Сумма:		0,79	100,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 3 «Корректирующие коэффициенты для объектов недвижимости»

Таблица № 40. Относительные показатели свойств. Определение интегрального коэффициента качества

№ п/п	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м	Местоположение	Физические х	
			условия подъезда грузового транспорта	наличие ж/д ветки	инж коммуналь
1	СПб, Красносельский район, поселок Горелово, Заречная улица	3 393,87	0,058	1,000	
2	СПб, Приморский район, Коломяжский проспект, 10	5 516,04	0,000	1,000	
3	СПб, Выборгский район, 2-й Верхний переулок	3 264,90	0,013	0,000	
4	СПб, Московский район, Московское шоссе	6 250,14	1,000	0,000	
5	СПб, Московский район, Московское шоссе	6 126,91	1,000	0,000	
6	СПб, Фрунзенский район, Грузовой проезд	2 118,59	0,192	0,000	
ЗУ1+ЗУ2+ЗУ3	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17	?	0,000	0,000	
	<i>Вес:</i>		31,65%	7,59%	3

Рисунок № 44. Зависимость скорректированных цен (руб./кв. м, с НДС) объектов-аналогов от интегрального коэффициента качества (ИКК)**Таблица № 41.** Расчет рыночных стоимостей прав аренды земельных участков

Показатель	Значение	R ²	Вес
Адрес	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17		
Площадь (суммарная), кв. м	1 447,0		
ИКК	0,351		
Удельный показатель рыночной стоимости, полученный по уравнению экспоненциального тренда, руб./кв. м с НДС	3 371,56	0,8111	50%
Удельный показатель рыночной стоимости, полученный по уравнению линейного тренда, руб./кв. м с НДС	3 631,53	0,8193	50%
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв. м	3 501,55	1,6304	100%
Адрес	Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14		
Площадь, кв. м	1 142,00		
Рыночная стоимость права аренды, руб. с НДС	3 998 770		
Рыночная стоимость права аренды, руб. без НДС	3 388 788		
Удельный показатель рыночной стоимости, полученный по уравнению линейного тренда, руб./кв. м с НДС	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021		
Площадь, кв. м	234,00		
Рыночная стоимость права аренды, руб. с НДС	819 363		
Рыночная стоимость права аренды, руб. без НДС	694 375		
Рыночная стоимость права аренды, руб. с НДС	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020		
Площадь, кв. м	71,00		
Рыночная стоимость права аренды, руб. с НДС	248 610		
Рыночная стоимость права аренды, руб. без НДС	210 686		

Таким образом, суммарная рыночная стоимость прав аренды земельных участков в составе объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет **4 293 849 руб. без НДС**.

Расчет стоимостей прав аренды земельных участков как незастроенных методом распределения

Таблица № 42. Расчет рыночных стоимостей прав аренды земельных участков методом распределения

Показатель	Значение		Источник информации
	минимальное	максимальное	
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	25 087 744		см. раздел 6.2 настоящего отчета

Показатель	Значение		Источник информации
	минимальное	максимальное	
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта оценки	0,19*	0,29**	* http://www.avg.ru/prensa/press/2009/4/215 ; ** https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/637-dolya-tseny-zemli-v-tsene-prodazhi-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-04-2016-goda
Стоимость земельного участка (право собственности), руб.	4 766 671	7 275 446	-
Корректировка на вид прав	-13%	-13%	см. раздел 6.2 и 6.3 настоящего отчета
Стоимость земельного участка (право аренды), руб. без НДС	4 147 004	6 329 638	-

Таким образом, рыночная стоимость прав аренды земельных участков в составе объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, соответствует диапазону рыночной стоимости прав аренды земельных участков, полученной в рамках реализации метода распределения.

6.3.3. Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства в составе объекта оценки

Расчет затрат на создание объекта капитального строительства

Выбор метода расчета затрат на создание объекта капитального строительства

Под оцениваемым объектом капитального строительства в составе объекта оценки понимается здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076. Подробное описание представлено в разделе 3 настоящего отчета.

В соответствии с п. 24ж ФСО № 7, затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Согласно п. 24е ФСО № 7, расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание рассматриваемого объекта рассчитываются в текущих ценах как нового (без учета накопленного износа) и соотнесенные к дате оценки.

Они могут быть рассчитаны на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Более предпочтительным является расчет стоимости воспроизводства, поскольку в противном случае определяются затраты на создание объекта, отличающегося от оцениваемого по многим характеристикам, что требует внесения дополнительных корректировок, носящих субъективный характер¹².

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой терминологии соответствует следующая классификация их методов:

- индексный метод;

¹² «Оценка недвижимости», под ред. А. Г. Грязновой и М. А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2006 г.

- ресурсный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод сравнительной единицы;
- комбинированный метод.

Индексный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен 1969 г., 1984 г. или 1991 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как показывает проведенный анализ, различие в величине стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов обычно определяется в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем индексный. Однако для применения ресурсного метода оценки стоимости недвижимости требуется большее количество исходных данных, как в натуральных, так и текущих стоимостных показателях.

Метод разбивки по компонентам заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т. д. Метод разбивки по компонентам целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа или 1 куб. м объема, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона или имеющейся нормативной базе. Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Комбинированный метод предполагает использование названных методов совместно, в различных сочетаниях.

При выборе метода для расчета с применением затратного подхода оценщик руководствовался следующим: методы оценки в рамках затратного подхода к оценке недвижимости в основном базируются на применении двух видов стоимостных показателей: показателей сметной стоимости объекта оценки, и укрупненных показателей стоимости строительства объекта оценки.

Наиболее достоверным методом является сметный метод, предусматривающий использование показателей сметной стоимости из сметной документации на оцениваемый объект. Однако сметный метод не был применен в связи с тем, что Заказчиком не была представлена сметная документация на объект капитального строительства в составе объекта оценки, а изыскать сметы на объект-копию или объект-аналог не представилось возможным.

В данной работе расчет затрат на создание (воспроизводство) рассматриваемого объекта капитального строительства выполнялся методом укрупненных сметных нормативов, с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ.

Расчет затрат на создание (воспроизводство) объектов капитального строительства

Укрупненные показатели стоимости строительства, представленные в справочниках КО-ИНВЕСТ, составлены в уровне цен 01.01.2010 г.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-53.2004, с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

1. прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
2. накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированные по видам работ);
3. прибыль в строительстве – в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
4. средняя величина затрат, отражаемых для условий точечной застройки объектов;
5. усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты. В справочных показателях стоимости, в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли предпринимателя учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочников, не включает величину НДС.

Стоимость воспроизводства по указанным справочникам определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом необходимо определить дифференциацию стоимостных показателей в зависимости от класса качества оцениваемого объекта.

Стоимость строительства объекта-аналога в справочниках КО-ИНВЕСТ представлена на 01.01.2010 г., базовый регион – Московская область.

Таким образом, к базовой стоимости необходимо применить регионально-экономические поправки и корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты, на которую приведены стоимости в справочниках:

1) Регионально-климатические поправки. Определяются с помощью раздела 6.1 справочника «Складские здания и сооружения, 2010». Рассматриваемый объект расположен в Санкт-Петербурге, регионально-климатическая поправка для данного региона, согласно сборнику КО-ИНВЕСТ, составляет **1,000**.

2) Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$). Вводится в случае, когда оцениваемое здание/сооружение располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочниках. Сейсмичность региона, в котором расположен рассматриваемый объект (Санкт-Петербург), 6 баллов¹³. Корректирующий коэффициент определяется на основании таблицы.

Таблица № 43. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности

Сейсмичность региона в баллах	Корректирующий коэффициент
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08

Источник: сборник КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения, 2010», стр. 17, табл. 1.6

Таким образом, корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности для рассматриваемого объекта недвижимости равен **1,000**.

¹³ Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации ОСР-97, выписка из СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмических районах» с изменениями от 23.03.2001 г. (письмо Госстроя России № АШ-1382/9)

3) Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{\text{терр-эк}}$). Рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{терр-эк}} = K_{\text{рег-эк}} * K_{\text{зон-эк}},$$

где:

$K_{\text{рег-эк}}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области. Определяется по ежеквартальным информационно-аналитическим бюллетеням «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ для Санкт-Петербурга в зависимости от класса конструктивной системы объекта недвижимости.

Класс конструктивной системы оцениваемого объекта недвижимости определяется на основании следующей таблицы, приведенной в справочниках КО-ИНВЕСТ.

Таблица № 44. Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Здания		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения		
С преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14

Источник: КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения, 2010», стр. 11, табл. 1.1.

Согласно сборнику КО-ИНВЕСТ рассматриваемые объекты относятся к классу конструктивной системы КС-1: ограждающие конструкции – кирпич, несущие конструкции – сталь и железобетон. Корректирующий регионально-экономический коэффициент¹⁴ равен **1,029**.

$K_{\text{зон-эк}}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных. В данном случае ввиду отсутствия таких данных, зонально-экономический коэффициент принимается равным **1,000**.

4) Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($K_{\text{инфл}}$). Рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = I_0 / I_{\text{спр}},$$

где:

I_0 и $I_{\text{спр}}$ – рассчитанные к одной и той же базе (01.01.1991 г.) индексы цен. I_0 для рассматриваемых объектов капитального строительства, на дату оценки составляет 113,182, $I_{\text{спр}}$ для уровня цен 01.01.2010 г. составляет 66,163 (в соответствии с Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск 94, январь 2016 г., стр. 74).

¹⁴ Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуск 94, январь 2016 г., стр. 150

При отличии объекта оцениваемых прав от объекта-аналога по общей площади и/или строительному объему, применяются поправки на различие в общей площади или объеме. Данная поправка определяется с помощью коэффициентов из таблицы.

Таблица № 45. Корректирующие коэффициенты на разницу в объеме или площади

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o / V_{\text{спр}}$	K_o	$S_o / S_{\text{спр}}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,20
0,30 – 0,49	1,20	0,50 – 0,85	1,10
0,50 – 0,69	1,16	0,86 – 1,15	1,00
0,70 – 1,30	1,00	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86	–	–

Источник: сборник КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения, 2010», стр. 16, табл. 1.5

Согласно Заданию на оценку, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях без НДС. Стоимость, определяемая в соответствии с данным справочников КО-ИНВЕСТ, не включает величину НДС. Таким образом, дополнительные корректировки на НДС не требуются.

Таблица № 46. Расчет затрат на создание (воспроизводство) объекта капитального строительства

Показатели	Значение
Наименование объекта недвижимости	Склад
Год постройки	1991
Общая площадь здания ($S_{\text{оо}}$), кв. м	874,8
Площадь застройки, кв. м	1 185,9
Строительный объем ($V_{\text{оо}}$), куб. м	6 852
Материал ограждающих конструкций (стены)/ Материал несущих конструкций (перекрытия)	шлакоблоки/ металлические балки
Наименование сборника	Складские здания и сооружения, 2010
Отрасль	Здания межотраслевого применения
Описание объекта-аналога в соответствии с данными сборника	Холодильники с механическим охлаждением
Дата, на которую удельная стоимость представлена в справочнике	01.01.2010 г.
Код объекта-аналога	С3.19.149
Класс конструктивной системы	КС-1
Единица измерения	куб. м
Стоимость строительства объекта-аналога, руб./ед. изм., без НДС	4 664,51
Строительный объем объекта-аналога ($V_{\text{оа}}$), куб. м	10 000
Отношение $V_{\text{оо}}/V_{\text{оа}}$	0,69
Поправка на разницу в площади/объеме	1,160
Регионально-климатические поправки	1,000
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{\text{сейсм}}$)	1,000
Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{\text{терр-эк}} = K_{\text{рег-эк}} * K_{\text{зон-эк}}$):	1,029
регионально-экономический коэффициент ($K_{\text{рег-эк}}$)	1,029
зонально-экономический коэффициент ($K_{\text{зон-эк}}$)	1,000
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве ($K_{\text{инфл}}$)	1,711
I_o	113,182
$I_{\text{спр}}$	66,163
Прочие поправки	1,000
Суммарный корректирующий коэффициент	2,042
Стоимость строительства здания по состоянию на дату проведения оценки, руб./ед. изм., без НДС	9 524,93
Затраты на создание (воспроизводство) объекта капитального строительства, руб. без НДС	65 264 820

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя – относительный дополнительный доход на денежные вложения в улучшения земельного участка, формирующийся рынком при купле-продаже нового объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя определяется как сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. При этом следует учитывать, что предприниматель вкладывает свой капитал не только непосредственно в строительство здания, но и в землю. Прибыль предпринимателя зависит:

- от ставки дохода на капитал;
- от объема и динамики вложения денежных средств по этапам строительства;
- от продолжительности строительства.

По данным СтатРиэлт, прибыль предпринимателя для производственно-складских объектов составляет в среднем **4-7%**.

Рисунок № 45. Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,08	0,12	0,10
2	Торговые помещения и здания	0,09	0,13	0,11
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,10	0,08
4	Складские помещения и здания	0,04	0,07	0,05
5	Производственные помещения и здания	0,03	0,07	0,05
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,03	0,08	0,05

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/583-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-ndvizhimosti-na-01-04-2016-goda>

Для дальнейших расчетов принимается среднее значение –5%.

Согласно п. 24з ФСО № 7, величина прибыли предпринимателя начисляется на стоимость строительства объекта капитального строительства с учетом стоимости прав на земельный участок.

Таблица № 47. Расчет прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Прибыль предпринимателя	5%
Затраты на создание (воспроизводство) объекта капитального строительства, руб. без НДС	65 264 820
Стоимость права аренды земельного участка, руб. без НДС	4 293 849
Стоимость единого объекта недвижимости, руб. без НДС	69 558 669
Прибыль предпринимателя, руб. без НДС	3 477 933

Корректировка при переходе на вторичный рынок

Первичный рынок объектов недвижимости – сегмент рынка новых объектов недвижимости, не эксплуатируемых ранее, передаваемых застройщиками или их представителями-риэлторами.

Вторичный рынок объектов недвижимости – сегмент рынка объектов недвижимости, эксплуатируемых ранее или продаваемых иными (за исключением застройщиков или их представителей-риэлторов) лицами.

По данным СтатРиэлт, скидка «при переходе на вторичный рынок» для производственно-складских зданий с земельным участком составляет **0,90-0,98 (или 2-10%)**.

Рисунок № 46. Скидка (коэффициент) на переход на вторичный рынок объектов коммерческой недвижимости

	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
3	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,99	0,96
4	Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,99	0,95
5	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,90	0,98	0,94
6	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергомоцностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93
7	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,85	0,97	0,91
8	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,78	0,92	0,85

Источник: <https://statietl.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/453-perekhod-na-vtorichnyj-rynok-skidka-na-01-10-2015-goda>

Для дальнейших расчетов принимается среднее значение **-0,94**.

Определение износа и устареваний

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функц}}) * (1 - I_{\text{эк}}),$$

где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{функц}}$ – функциональное устаревание;

$I_{\text{эк}}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т. е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под

воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Признаками физического износа являются дефекты элементов зданий.

Расчет интегрального коэффициента физического износа осуществляется по формуле:

$$И(\%) = (\sum I_i * G_i) / 100\%,$$

где:

I_i – износ в % i-го конструктивного элемента;

G_i – удельный вес i-го конструктивного элемента в общей стоимости здания или сооружения.

При начислении физического износа отдельных конструктивных элементов оценщик основывался на Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970 № 404, а также на данных непосредственного визуального осмотра оцениваемого здания, произведенного на дату проведения оценки.

Физический износ здания рассчитывался по описанной выше методике. Удельные веса конструктивных элементов в общей восстановительной стоимости здания (G_i) принимались на основании данных сборника КО-ИНВЕСТ по соответствующему объекту-аналогу.

Ниже представлен расчет физического износа, произведенный по вышеописанной методике.

Таблица № 48. Расчет физического износа

№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес элемента, %	Физический износ	
			%	% износа к строению
	<i>Склад</i>	С3.19.149		
1	<i>Строительные конструкции</i>			
1.1.	Подземная часть, включая фундаменты	9,00	30	2,70
1.2.	Каркас	8,00	30	2,40
1.3.	Стены	8,00	35	2,80
1.4.	Перегородки	1,99	35	0,70
1.5.	Перекрытие и покрытие	8,00	35	2,80
1.6.	Кровля	7,01	40	2,80
1.7.	Проемы	3,03	40	1,21
1.8.	Полы	15,01	40	6,00
1.9.	Отделка	1,99	40	0,80
1.10.	Прочие	0,98	40	0,39
2.	<i>Особостроительные работы</i>			
2.1.	Особостроительные работы	33,00	40	13,20
3.	<i>Инженерное оборудование</i>			
3.1.	Отопление и вентиляция	1,00	40	0,40
3.2.	Водоснабжение и канализация	1,00	40	0,40
3.3.	Электроосвещение	1,99	40	0,80
3.4.	Слаботочные устройства	0,00	0	0,00
3.5.	Прочее	0,00	0	0,00
	Итого (округленно):	100,00		37%

Функциональное устаревание вызывается несоответствием конструктивных или планировочных решений современным потребностям рынка. Функциональное устаревание может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами. Функциональное устаревание может быть связано с отсутствием какого-либо элемента в конструкции или интерьере здания, его несоответствием современным требованиям, наличием лишних элементов (сверхдостаточность).

По конструктивным элементам и архитектурно-планировочным решениям объект недвижимости соответствует требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам, обеспечен необходимыми коммуникациями. На основании всего вышеизложенного, функциональный износ принимается отсутствующим.

Внешнее (экономическое) устаревание определяется как обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение

окружающей инфраструктуры и законодательных решений и пр. Экономическое устаревание в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым.

Объект оценки представляет собой низкотемпературный склад.

Рынок холодильно-морозильных складов развивается по схеме build-to-suit. Складская коммерческая недвижимость built-to-suit – это строительство объекта для конкретного клиента, которое учитывает его требования и особенности бизнеса. Как правило, строительство таких объектов производится для собственного использования: крупные торговые и производственные компании возводят собственные низкотемпературные складские комплексы в непосредственной близости к своим производственным предприятиям, так как им сложно найти в аренду крупные помещения, подходящие под требования температурных режимов хранения в непосредственной близости от производственных баз и дистрибьюторских центров.

При этом, возведение низкотемпературных складов имеет свои особенности, главная из которых заключается в высокой стоимости строительства – в среднем в 2–3 раза дороже «сухих» складов. Тогда как на рынке такие объекты продаются в 1 – 1,75 раза дороже «сухих» складов.

Таким образом, в данном случае наличие внешнего износа обусловлено несоответствием соотношения стоимости строительства низкотемпературного и «сухого» складов и соотношения этих же объектов при реализации на открытом рынке уже готовых (построенных) объектов (продажа и аренда).

Таблица № 49. Расчет внешнего (экономического) устаревания

Источник информации	Значение (коэффициент)
Стоимость строительства (анализ рынка объекта оценки, раздел 4 настоящего отчета)	2 - 3
<i>Среднее значение</i>	<i>2,5</i>
Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л. А., стр. 152, Активный рынок, Низкокласные производственно-складские объекты, продажа	1 - 1,75 (1,30)
Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л. А., стр. 168, Активный рынок, Низкокласные производственно-складские объекты, аренда	1,05 - 1,75 (1,38)
<i>Среднее значение</i>	<i>1,34</i>
Значение внешнего износа:	= (1 – 1,34 / 2,5) * 100% = 46%

Определение стоимости объекта капитального строительства

Стоимость объекта капитального строительства в составе объекта оценки определяется путем суммирования затрат на создание этого объекта и прибыли предпринимателя и вычитания его износа и устареваний.

Таблица № 50. Расчет стоимости объекта капитального строительства

Показатель	Значение
Затраты на создание (воспроизводство) объекта капитального строительства, руб. без НДС	65 264 820
Прибыль предпринимателя, руб., без НДС	3 477 933
Переход на вторичный рынок	0,94
Затраты на создание (воспроизводство) объекта капитального строительства с учетом прибыли предпринимателя и корректировки на переход на вторичный рынок, руб. без НДС	64 618 188
Совокупный износ	66%
физический износ	37%
функциональное устаревание	0%
внешнее (экономическое) устаревание	46%
Стоимость объекта капитального строительства, руб. без НДС	21 970 184

6.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Стоимость объекта недвижимости (объекта оценки) определяется как сумма стоимости прав на земельные участки и стоимости объекта капитального строительства.

Таблица № 51. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Наименование	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без НДС
Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	3 388 788
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	694 375
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	210 686
Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	21 970 184
Итого:	26 264 033

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, составляет **26 264 033 руб. без НДС.**

6.4. Последовательность определения и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

6.4.1. Общие положения и выбор метода расчета

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Инвесторы вкладывают свой капитал в объекты недвижимости для того, чтобы они обеспечивали ожидаемый ими уровень дохода. Поэтому, принимая решение о покупке доходного объекта недвижимости, инвестор должен основываться на результатах оценки по доходному подходу.

Доходный подход – один из трех подходов к оценке, используемый оценщиками для определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости, основанный на предположении о том, что текущая стоимость (стоимость в настоящее время) объекта недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход, поступающий в течение периода владения этим объектом, включая доход от его продажи (реверсии).

При этом следует учесть, что доходность капитала в других сферах влияет на требования доходности в сфере недвижимости.

Доходный подход при определении рыночной стоимости объекта недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем. Основные этапы процедуры оценки при использовании доходного подхода:

1. Оценка потенциального валового дохода для объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход;
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода за прогнозный период в текущую стоимость объекта.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков,
- методом капитализации по расчетным моделям.

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

Согласно данному методу, прогноз стабильного или стабильно изменяющегося дохода или денежного потока за 1 год конвертируется в оценку стоимости по следующей формуле:

$$V = \frac{I}{R_o}$$

где:

- V** – стоимость объекта недвижимости;
I – прогноз дохода (денежного потока) за 1 год;
R_o – коэффициент капитализации.

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

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

Первый подход называют методом дисконтирования денежных потоков, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй подход – капитализация по расчетным моделям, аналогичен прямой капитализации. Однако, если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по расчетным моделям коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$V = \sum_{n=0}^N \frac{I_n}{(1+r)^n}$$

где:

- V** – стоимость объекта недвижимости;
n – 0, 1, 2, ..., N – интервал планирования;
I_n – прогноз дохода (денежного потока) в период n;
r – ставка дисконтирования.

Обоснование применяемых методов оценки

Оценщик предполагает, что доход от рассматриваемого объекта недвижимости будет получен от сдачи его в аренду в качестве складских площадей. Рынок аренды аналогичных

объектов развит достаточно хорошо. У оценщика имелась вся необходимая информация для соответствующих расчетов. В данном отчете при определении стоимости недвижимого имущества используется метод прямой капитализации, поскольку объект недвижимости может приносить стабильный доход, дополнительные капиталовложения не требуются. Расчет строится на основе номинальных денежных потоков, в рублях, без учета НДС.

6.4.2. Обоснование исходных данных для расчета

Определение потока доходов начинается с определения *потенциального валового дохода* (ПВД). Этот вид дохода определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недозагрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности. После вычета из ПВД потерь на недозагрузку и неплатежи получают *действительный валовой доход* (ДВД), который должен быть уменьшен на расходы по управлению и содержанию объекта – *операционные расходы*.

После этого может быть определен *чистый операционный доход* (ЧОД), который после уплаты налогов останется в распоряжении собственника объекта.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- резерв на замещение.

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К *условно-переменным* относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основными условно-переменными расходами являются: коммунальные расходы, расходы на содержание территории, расходы на управление, зарплата обслуживающего персонала и т. д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов (обычно к ним относят кровлю, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматуру и т. д.).

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Согласно п. 23ж ФСО № 7, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

ПВД – это сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам (потери от недозагрузки и неплатежей равны нулю). Определяется величиной арендной ставки и арендопригодной площадью.

Определение арендопригодной площади

Арендопригодная площадь оцениваемого здания, в составе объекта оценки, принята равной общей площади, так как предполагается сдача объекта оценки в аренду целиком.

Определение арендных ставок

Подбор объектов-аналогов

Подбор объектов-аналогов производился следующим образом:

1. были проанализированы объявления об аренде низкотемпературных складов, представленные в открытых источниках информации:

- <http://1000skladov.ru>;

2. основными критериями при выборе объектов-аналогов выступали:
- местоположение: расположение в Санкт-Петербурге, с исключением центральных районов города (Адмиралтейского, Василеостровского, Петроградского и Центрального районов);
 - назначение: низкотемпературный склад;
 - общая площадь: до 2 000 кв. м.

Объявления об аренде подобранных объектов-аналогов являются актуальными на дату оценки; цены предложений, представленные в скриншотах интернет-страниц с предложениями аренды объектов-аналогов, актуальны на дату оценки. В распоряжении оценщика было достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчета арендной ставки в рамках сравнительного подхода.

Для расчета рыночной арендной ставки за объект оценки оценщиком было выявлено 8 объектов-аналогов, сходных с оцениваемым объектом по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость:

- ✓ все объекты-аналоги предлагаются на продажу во временной период, максимально приближенный к дате проведения оценки (май 2016 г.);
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) соответствуют рыночным;
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) соответствуют рыночным;
- ✓ отобранные объекты-аналоги представляют собой объекты недвижимости, включающие низкотемпературные помещения;
- ✓ объекты расположены в черте г. Санкт-Петербург, железнодорожные ветки к объектам не подведены.

Выбор единицы сравнения

Согласно п. 2 ст. 10 Закона РФ № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей», продавцы товаров и услуг в информационных и рекламных материалах обязаны указывать цены в рублях. Так как на рынке продажи оперируют стоимостью за объекты недвижимости, выраженной в рублях за 1 кв. м, то в качестве единицы сравнения в настоящем расчете выступает показатель «руб./кв. м/мес.».

Расчет рыночной арендной ставки аналогичен расчету рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода (см. раздел 6.2 настоящего отчета). Таким образом, далее приводятся только обоснования корректировок, отличающихся от сравнительного подхода и расчетные таблицы.

Описание внесенных корректировок

Таблица № 52. Скидки на торг при аренде

Источник информации	Значение: диапазон (среднее значение)
https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/596-skidka-na-torg-pri-prodazhe-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2016-goda (складские помещения и здания)	4-16% (10%)
Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л. А., стр. 73, Активный рынок, Низкокласные производственно-складские объекты	3-13% (8%)
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 17, 2015, стр. 14	5-8% (7,5%)
Общий диапазон:	3-16%
Значение, принимаемое к расчету:	16%

Температурный режим

от -10 до -30	3
от 0 до -10	2
от 0 и выше	1

Таблица № 53. Объекты-аналоги по аренде. Краткая характеристика объекта оценки. Корректировка по последовательности

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м/мес.	Условия аренды	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Условия рынка (изменение цен, период между датой сделки и оценки, связь цен предложения с рыночными условиями)
1	Санкт-Петербург, Калининский район, Арсенальная улица	330,0	700	с НДС / без КП	аренда	рыночные	рыночные	май 2016 г.
2	Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский проспект	1 040,0	450	без НДС / без КП	аренда	рыночные	рыночные	май 2016 г.
3	Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Софийская улица	300,0	650	без НДС / без КП	аренда	рыночные	рыночные	май 2016 г.
4	Санкт-Петербург, Калининский район, Меншиковский проспект	170,0	550	с НДС / без КП	аренда	рыночные	рыночные	май 2016 г.
5	Санкт-Петербург, Калининский район, проспект Непокоренных	320,0	550	с НДС / без КП	аренда	рыночные	рыночные	май 2016 г.
6	Санкт-Петербург, Кировский район, улица Шкапина	452,0	450	с НДС / без КП	аренда	рыночные	рыночные	май 2016 г.
7	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Ириновский проспект	1 423,0	750	без НДС / без КП	аренда	рыночные	рыночные	май 2016 г.
8	Санкт-Петербург, Выборгский район, 8-й Верхний переулок	1 240,0	450	с НДС / без КП	аренда	рыночные	рыночные	май 2016 г.
ОО	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н	874,8	?		аренда	рыночные	рыночные	май 2016 г., сделка

Источник: скриншоты интернет-страниц предложений о продажах

Таблица № 54. Объекты-аналоги по аренде. Краткая характеристика объекта оценки. Кодировка характеристик объектов

№ п/п	Адрес	Тип объекта	код	Местоположение		Физические характеристики										
				условия подъезда грузового транспорта (КАД)	код	наличие грузоподъемных механизмов	код	техническое состояние	код	высота	код	темп. режим, град.	код	площадь	код	низкотел. площадь
1	Санкт-Петербург, Калининский район, Арсенальная улица	встроенное помещение	1	10 км	0,100	передвижной пандус	2,000	норм.	2,000	4,5 м	1,000	-18...-22	3,000	330,0	3,030	330,0
2	Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский проспект	ОСЗ	2	7 км	0,143	нет	1,000	норм.	2,000	4,5 м	1,000	до -20	3,000	1 040,0	0,962	1 040,0
3	Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Софийская улица	встроенное помещение	1	2 км	0,500	нет	1,000	отл.	3,000	3,2 м	1,000	+1...+10	1,000	300,0	3,333	300,0
4	Санкт-Петербург, Калининский район, Меншиковский проспект	встроенное помещение	1	4 км	0,250	нет	1,000	удов.	1,000	5,0 м	1,000	-18	3,000	170,0	5,882	27,0
5	Санкт-Петербург, Калининский район, проспект Непокоренных	встроенное помещение	1	4 км	0,250	нет	1,000	удов.	1,000	5,0 м	1,000	-18	3,000	320,0	3,125	12,0
6	Санкт-Петербург, Кировский район, улица Шкапина	встроенное помещение	1	5 км	0,200	нет	1,000	норм.	2,000	5,0 м	1,000	0...+6	1,000	452,0	2,212	452,0
7	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Ириновский проспект	ОСЗ	2	3 км	0,333	гидравлический пандус	2,000	норм.	2,000	4...7 м	1,000	-5...-7	2,000	1 423,0	0,703	1 200,0
8	Санкт-Петербург, Выборгский район, 8-й Верхний переулок	встроенное помещение	1	4 км	0,250	нет	1,000	удов.	1,000	11 м	2,000	+2...+4	1,000	1 240,0	0,806	600,0

№ п/п	Адрес	Тип объекта	код	Местоположение		Физические характеристики										
				условия подъезда грузового транспорта (КАД)	код	наличие грузоподъемных механизмов	код	техническое состояние	код	высота	код	температурный режим, град.	код	площадь	код	низкотемпературная площадь
ОО	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н	ОСЗ	2	9 км	0,111	нет	1,000	норм.	2,000	около 5 м	1,000	н/д	*2,000	874,8	1,143	710,0

*Так как данные о температурном режиме объекта оценки Заказчиком не предоставлены, то в качестве кодировки по данному фактору использован код "н/д".
Источник: скриншоты интернет-страниц предложений о продаже

Определение весов ценообразующих факторов

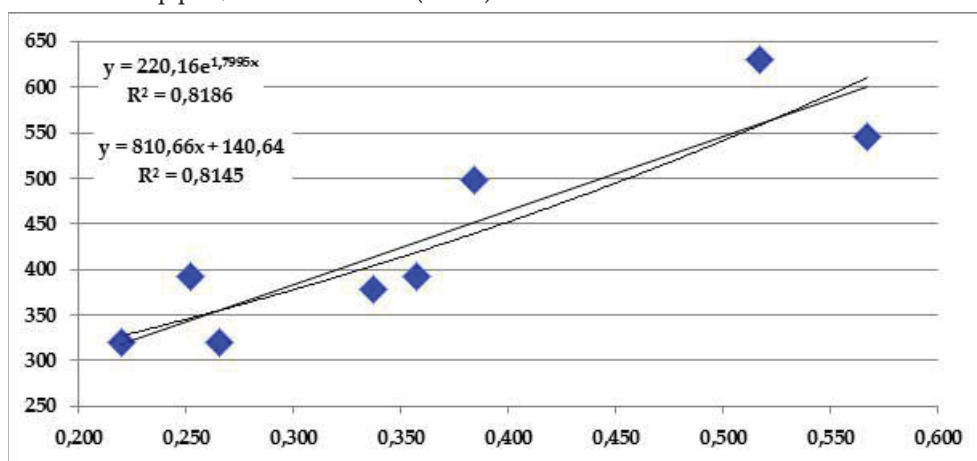
Таблица № 55. Определение весов ценообразующих факторов (арендные ставки)

Наименование	Вес фактора	Вес фактора, используемого в расчете
Местоположение	0,14	0,14
Физическое состояние здания	0,11	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11	0,11
Наличие отопления	0,11	все объекты без центрального отопления
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07	при расчете арендной ставки не учитывается
Материал стен	0,07	все здания капитальные
Наличие железнодорожной ветки	0,07	ж/д ветки не подведены
Этаж расположения	0,04	все объекты расположены на 1 этаже
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04	нет данных, предполагается, что по данному фактору объекты сопоставимы
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04	0,04
Рабочая высота потолка	0,04	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждение территории)	0,04	все объекты расположены на огороженной территории
Доля холодильных / низкотемпературных площадей	0,04	0,04
Температурный режим		0,05
Сумма:	1,00	0,61

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л. А., стр. 148, Н.

Таблица № 56. Относительные показатели свойств. Определение интегрального коэффициента качества

№ п/п	Адрес	Скорректированная цена, руб./кв. м/мес.	Тип объекта	Местоположение	Физические хар			
				условия подъезда грузового транспорта (КАД)	наличие грузоподъемных механизмов	техническое состояние	высота	Р
1	Санкт-Петербург, Калининский район, Арсенальная улица	498,31	0,000	0,000	1,000	0,500	0,000	
2	Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский проспект	378,00	1,000	0,108	0,000	0,500	0,000	
3	Санкт-Петербург, Фрунзенский район, Софийская улица	546,00	0,000	1,000	0,000	1,000	0,000	
4	Санкт-Петербург, Калининский район, Меншиковский проспект	391,53	0,000	0,375	0,000	0,000	0,000	
5	Санкт-Петербург, Калининский район, проспект Непокоренных	391,53	0,000	0,375	0,000	0,000	0,000	
6	Санкт-Петербург, Кировский район, улица Шкапина	320,34	0,000	0,250	0,000	0,500	0,000	
7	Санкт-Петербург, Красногвардейский район, Ириновский проспект	630,00	1,000	0,583	1,000	0,500	0,000	
8	Санкт-Петербург, Выборгский район, 8-й Верхний переулок	320,34	0,000	0,375	0,000	0,000	1,000	
ОО	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н	?	1,000	0,028	0,000	0,500	0,000	
	Вес:		6,56%	22,94%	6,56%	18,03%	6,56%	

Рисунок № 47. Зависимость скорректированных цен (руб./кв. м/мес., без НДС) объектов-аналогов от интегрального коэффициента качества (ИКК)**Таблица № 57.** Расчет рыночной арендной ставки

Показатель	Значение	R ²	Вес
Адрес	г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н		
Площадь (суммарная), кв. м	874,8		
ИКК	0,682		
Арендная ставка, полученная по уравнению экспоненциального тренда, руб./кв. м/мес. без НДС	388,77	0,8186	50%
Арендная ставка, полученная по уравнению линейного тренда, руб./кв. м/мес. без НДС	396,81	0,8145	50%
Арендная ставка, руб./кв. м/мес. без НДС	392,79	1,6331	100%

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход (ДВД) равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

Рисунок № 48. Процент недозагрузки при сдаче в аренду (рыночные данные)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,77	0,94	0,85
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,77	0,89	0,83
3	Складские помещения и здания	0,78	0,96	0,87
4	Производственные помещения и здания	0,70	0,86	0,78

Источник: <https://statirel.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/588-koeffitsient-ispolzovaniya-arendoprihodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-01-2016-goda>

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11%	5%	15%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	13%	6%	20%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	5%	15%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	4%	15%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	10%	5%	15%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	8%	25%
4.1 Квартиры	7%	3%	13%

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л. А., стр. 19

Таблица № 58. Процент недозагрузки при сдаче в аренду (рыночные данные)

Источник информации	Значение
Справочник оценщика недвижимости, Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л. А., стр. 19	6-20% (13%)
https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/588-koeffitsient-ispolzovaniya-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2016-goda	4-22% (13%)
Общий диапазон:	4-22%

Учитывая площадь объекта, для расчетов принимается нижняя граница диапазона процента недозагрузки, полученного на основании рыночных данных: 4%.

Определение операционных расходов (ОР)

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости – такие, как арендная плата за землю, налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв на замещение и др. Текущие операционные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и резерв на замещение.

Постоянные расходы – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки объекта. К ним относятся налог на имущество, страховка.

Рисунок № 49. Процент операционных расходов

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговых помещений и зданий	0,23	0,29	0,26
2	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,25	0,31	0,28
3	Складских помещений и зданий	0,17	0,23	0,20
4	Производственных помещений и зданий	0,17	0,25	0,21

Источник: <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/582-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2016-goda>

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	8%	29%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	10%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	13%	30%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	11%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	8%	25%
5.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л. А., стр. 37

Таблица № 59. Операционные расходы

Источник информации	Значение
Справочник оценщика недвижимости, Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л. А., стр. 37	10-25% (18%)
https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/582-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-04-2016-goda	17-23% (20%)
Общий диапазон:	10-25%

Для расчетов принимается среднее значение доли операционных расходов, полученного на основании рыночных данных: $(18\% + 20\%) / 2 = 19\%$.

Определение коэффициента капитализации

Рисунок № 50. Коэффициент капитализации

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,12	0,14
Складские помещения и здания	0,14	0,17	0,20
Производственные помещения и здания	0,15	0,19	0,23

Источник: <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/591-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2016-goda>

Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11,0	7,0	14,0
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	10,9	7,5	13,5
2.1 Бизнес-центры класса А, В	10,9	6,5	13,5
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11,2	6,0	15,0
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,3	8,0	15,0
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,9	5,5	13,0

Источник: Справочник оценщика недвижимости, Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л. А., стр. 96

Таблица № 60. Коэффициент капитализации

Источник информации	Значение
Справочник оценщика недвижимости, Том 2 «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфер Л. А., стр. 96	7,5-13,5% (10,9%)
https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/591-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2016-goda	14-20% (17%)
Общий диапазон:	7,5-20%

Для расчетов принимается среднее значение коэффициента капитализации, полученного на основании рыночных данных (округленно): $(10,9\% + 17\%) / 2 = 14\%$.

6.4.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Таблица № 61. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь, кв. м	874,8
Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	392,8
ПВД, руб./год	4 123 457
Величина надозагрузки	4%
ДВД, руб./год	3 958 519
Доля операционных расходов	19%
ОР, руб./год	752 119
ЧОД, руб./год	3 206 400
Коэффициент капитализации	14%
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	22 902 857

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, составляет **22 902 857 руб. без НДС**.

6.5. Согласование результатов оценки

6.5.1. Определение итоговой величины рыночной стоимости

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Целью согласования является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, учитываются вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

В настоящей работе расчет рыночной стоимости объекта оценки производился в рамках сравнительного, затратного и доходного подходов. Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки будет получена путем согласования использованных подходов.

Таблица № 62. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Расхождения

Применяемый подход/ валюта	Значение	Расхождение (мин/макс и макс/мин)
Затратный подход, руб. без НДС	26 264 033	-12,8% и 14,7%
Сравнительный подход, руб. без НДС	25 087 744	
Доходный подход, руб. без НДС	22 902 857	

Таким образом, промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами, существенно не отличаются: расхождение менее 20%.

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

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

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

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток – практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и качественно оценить.

Вместе с тем, при условии развитого рынка, сравнительный подход позволяет наиболее точно определить стоимость объекта при наличии сопоставимых объектов. Данный подход имеет определенный вес при принятии решения об окончательной стоимости оцениваемого объекта.

Также у оценщика имелось достаточное количество информации об объектах-аналогах для проведения обоснованного и корректного расчета в рамках сравнительного подхода.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретет недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) и величин денежных потоков (доходов и расходов), связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются по следующим критериям (факторы влияния):

- учет влияния конъюнктуры рынка;
- надежность и полнота информации;
- соответствие типу и характеру использования объекта;
- соответствие цели и назначению.

Таблица № 63. Определение весов примененных подходов по факторам влияния

Учет влияния конъюнктуры рынка	Код	Вес
Затратный подход	1	17%
Сравнительный подход	3	50%
Доходный подход	2	33%
Сумма	6	100%

Надежность и полнота информации	Код	Вес
Затратный подход	1	25%
Сравнительный подход	2	50%
Доходный подход	1	25%
Сумма	4	100%
Соответствие типу и характеру использования объекта	Код	Вес
Затратный подход	1	33%
Сравнительный подход	1	33%
Доходный подход	1	33%
Сумма	3	99%
Соответствие цели и назначению	Код	Вес
Затратный подход	1	17%
Сравнительный подход	3	50%
Доходный подход	2	33%
Сумма	6	100%

Таблица № 64. Определение весов примененных подходов с учетом весов факторов влияния

Наименование фактора	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет влияния конъюнктуры рынка	25%	17%	50%	33%
Надежность и полнота информации	25%	25%	50%	25%
Соответствие типу и характеру использования объекта	25%	33%	33%	33%
Соответствие цели и назначению	25%	17%	50%	33%
Весовой коэффициент подхода	100%	23%	46%	31%

Таблица № 65. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки, руб. без НДС

Наименование	Значение	Вес подхода	Вклад
Затратный подход	26 264 033	23%	6 040 728
Сравнительный подход	25 087 744	46%	11 540 362
Доходный подход	22 902 857	31%	7 099 886
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (расчетное значение)</i>		100%	24 680 976
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленное значение)			24 700 000

6.5.2. Выделение долей составляющих объект оценки

Пропорционально долям, полученным в результате определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода, были выделены доли стоимостей составляющих объект оценки (земельного участка и объектов капитального строительства).

Таблица № 66. Выделение долей составляющих объект оценки, руб. без НДС

Наименование	Стоимость, полученная в рамках затратного подхода	Доля	Условный вклад в итоговую рыночную стоимость
Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	3 388 788	12,903%	3 187 041
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литеры Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	694 375	2,644%	653 068
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	210 686	0,802%	198 094
Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	21 970 184	83,651%	20 661 797
Итого:	26 264 033	100,000%	24 700 000

Таким образом,

**итоговая рыночная стоимость объекта оценки,
определенная для установления сторонами сделки цены купли-продажи
(в том числе, заключаемой в результате проведения торгов),
по состоянию на 10 мая 2016 г., с учетом округления составляет:**

24 700 000 (Двадцать четыре миллиона семьсот тысяч) рублей, без НДС, в том числе:

Наименование	Итоговая рыночная стоимость
Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	3 187 041
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	653 068
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	198 094
Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	20 661 797
Итого:	24 700 000

7. Сертификат оценки

Мы удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;

- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- наше вознаграждение не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями с объектом;

- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297, № 298, № 299, Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611, Федеральным стандартом № 9, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 года № 327, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденными Советом НП СРОО «СПО», Протокол № 02 от 03.03.2008 г. (с изменениями и дополнениями).

В результате расчетов, проведенных на основе методологии оценки, с учетом допущений, приведенных в настоящем отчете:

**итоговая рыночная стоимость объекта оценки,
определенная для установления сторонами сделки цены купли-продажи
(в том числе, заключаемой в результате проведения торгов),
по состоянию на 10 мая 2016 г., с учетом округления составляет:**

24 700 000 (Двадцать четыре миллиона семьсот тысяч) рублей, без НДС, в том числе:

Наименование	Итоговая рыночная стоимость
Права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	3 187 041
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	653 068
Права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	198 094
Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.	20 661 797
Итого:	24 700 000

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Новая Оценочная Компания»



Феоктистова О. А.

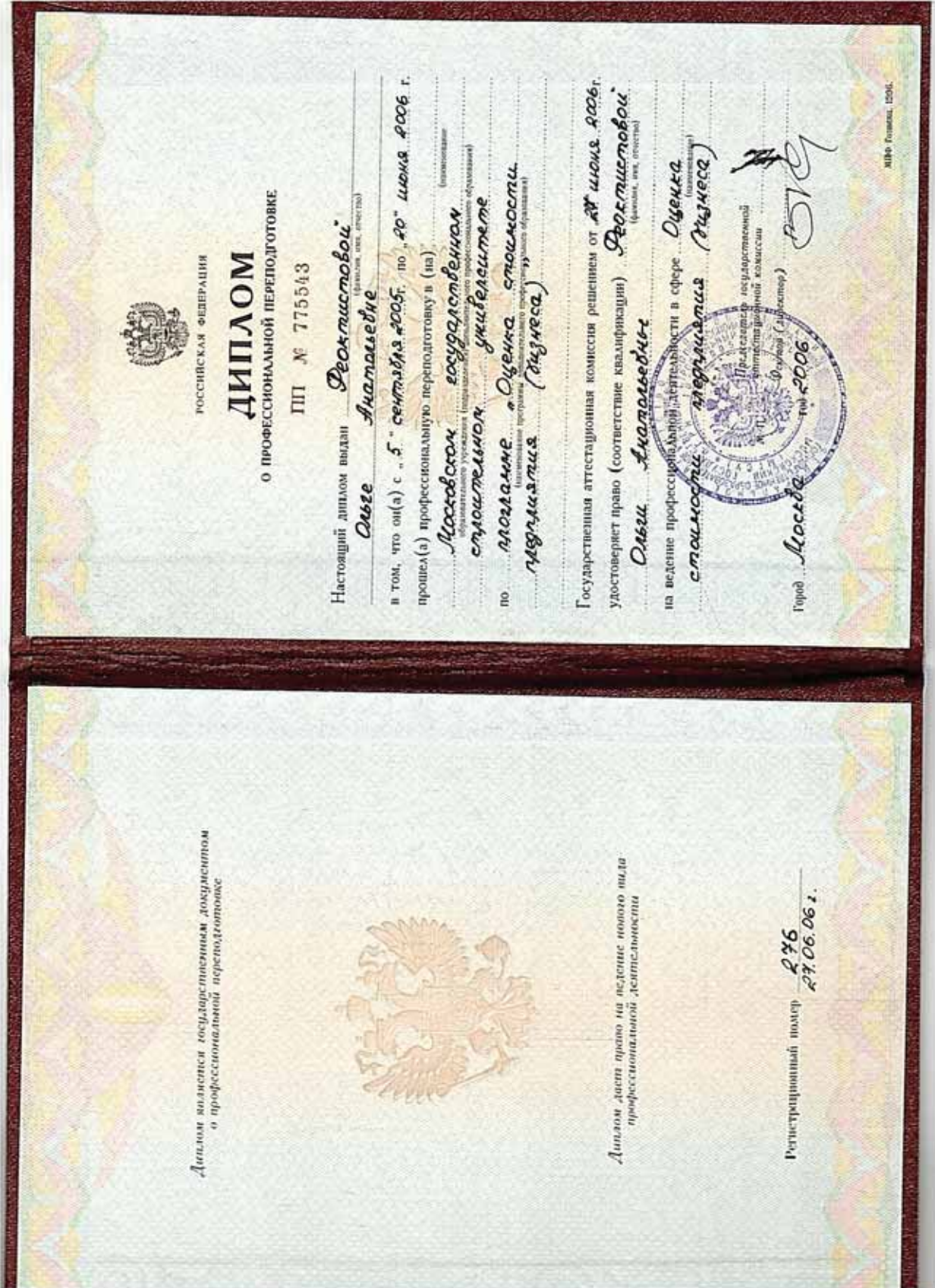
Онищенко Н. И.

8. Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Земельный кодекс РФ.
4. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями).
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные Решением Совета НП СРОО «СПО», Протокол № 02 от 03.03.2008 г. (с изменениями и дополнениями).
10. Е. И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости.– С-Пб, 1998.
11. М. А. Федотова, Э.А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.
12. И. А. Синянский, Н.И. Манешина. Типология зданий и сооружений. – М., 2004.
13. Федоров В. В. «Реконструкция и реставрация зданий», учебник. – М.: ИНФРА-М, 2003. – 2008 с.
14. Е. И. Тарасевич. «Управление эксплуатацией недвижимости», МКС, 2007.
15. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА-М. 1997 г.
16. Ковалев А. П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: Минстатинформ. 1997 г.

Приложения

Документы Оценщика и Исполнителя









СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 72
К ДОГОВОРУ №433-191-010326/15 ОТ «05» МАРТА 2015 Г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-010326/15 от «05» марта 2015 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь) Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5
СТРАХОВЩИК:	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Феоктистова Ольга Анатольевна 20 04 343316, ОВД г. Нововоронежа Воронежской обл., 01.12.2004 188689, Ленинградская обл., дер. Кудрово, ул. Центральная, д. 52, кв. 158
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования
ФРАНШИЗА:	По условиям Договора страхования франшиза не установлена
ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  М.П.

(Заместитель директора по корпоративному бизнесу филиала СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Владельщикова Г.В.
Доверенность-передовое № 4558153-191/15 от 02.09.2015г.)





СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-191-056115/15 от 25.08.2015 г.

«25» августа 2015г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-056115/15 от 25.08.2015 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Новая Оценочная Компания» 195220, г. Санкт-Петербург, пр. Непокоренных, д. 17, корп. 4, оф. 713 ИНН 7814442748 Телефон: (812) 313-12-17, факс: (812) 313-12-17
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08 ИНН 7705042179
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «08» сентября 2015 года по «07» сентября 2016 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 150 000 000,00 (сто пятьдесят миллионов) Рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-191-056115/15 от 25.08.2015 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Владелищова Г.В., заместитель директора по
корпоративному бизнесу.
Доверенность-передоворие № 3897915-191/15 от 24.08.2015г.



Задание на оценку (Приложение № 1 к договору на проведение оценки № 755/237 от 10.05.2016 г.)

Приложение № 1
к договору на проведение оценки
№ 755/237 от 10 мая 2016 г.

Задание на оценку

<p>Объект оценки (состав и характеристики)</p>	<p>Права и обязанности по договору от 20.09.2004 № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1142 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;</p> <p>Права и обязанности по договору от 24.11.2010 аренды №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021 – по договору;</p> <p>Права и обязанности по договору от 24.11.2010 №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020.</p> <p>Здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д.17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008.</p>
<p>Права, учитываемые при определении стоимости</p>	<p>В отношении земельных участков (кадастровые номера 78:12:0007015:14, 78:12:0007015:1021, 78:12:0007015:1020) – право аренды;</p> <p>В отношении здания склада (кадастровый номер 78:12:0007015:1076) - право собственности.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной стоимости</p>
<p>Предполагаемое исполнение результата оценки</p>	<p>Для установления сторонами сделки цены купли-продажи (в том числе, заключаемой в результате проведения торгов)</p>
<p>Вид определяемой стоимости</p>	<p>Рыночная</p>
<p>Дата оценки (дата определения стоимости)</p>	<p>10 мая 2016 г.</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Оценку выполнить при допущении отсутствия обременений, указанных в п. 2.1, 2.6, 4.1 и 4.2 Обременений</p>



Стр. 7 из 11



Требования к отчету	Соответствие Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями); Федеральным стандартам оценки № 1, № 2, № 3, утвержденным приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, № 298, № 299, соответствие Федеральному стандарту оценки № 7, утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., а также Стандартам и правилам оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (с изменениями и дополнениями)
Прочие условия	Итоговая величина стоимости должна быть выражена в рублях без НДС, с выделением долей, составляющих объект оценки

Обременения (ограничения) права собственности в отношении объектов оценки по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

1. В отношении права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н) площадью 71 кв. м, кадастровый номер 78:12:0007015:1020, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

1.1. Вид: Аренда; дата государственной регистрации: 07.10.2011; номер государственной регистрации: 78-78-40/090/2011-122; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 24.11.2010 по 18.11.2013; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ИНН 7826059882; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 24.11.2010 № 13/ЗК-04908, Дополнительное соглашение № 13/ЗК-04908/1 от 10.12.2010 г. к договору аренды земельного участка № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010.

1.2. Вид: зона градостроительных ограничений, 1 кв.м.; дата государственной регистрации: 07.10.2011; номер государственной регистрации: 78-78-40/069/2011-026; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: не определен; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 07.06.2010 № 306.

2. В отношении права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, площадью 1 142 кв. м, кадастровый номер 78:12:0007015:14, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

2.1. Вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет ООО «ФАВОРИТ» распоряжаться, перерегистрировать, обременять иным способом, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) в отношении права аренды на земельный участок; дата государственной регистрации: 17.05.2012; номер государственной регистрации: 78-78-40/093/2012-457; основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Мальцевой Т.Ю., выданное по материалам исполнительного производства от 14.05.2012 №



4601/12/22/78, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу.

2.2. Вид: 1. Зона магистральных сетей водоснабжения, площадью 184 кв.м.; дата государственной регистрации: 23.12.2004; номер государственной регистрации: 78-01-9520/2004-452.3; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.12.2004; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.05.2004.

2.3. Вид: 2. Зона магистральных канализационных сооружений, площадью 603 кв.м.; дата государственной регистрации: 23.12.2004; номер государственной регистрации: 78-01-9520/2004-452.4; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.12.2004; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.05.2004.

2.4. Вид: 3. Зона градостроительных ограничений, площадью 1 142 кв.м.; дата государственной регистрации: 23.12.2004; номер государственной регистрации: 78-01-9520/2004-452.5; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.12.2004; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: публичный; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка от 27.05.2004.

2.5. Вид: Аренда; дата государственной регистрации: 25.02.2009; номер государственной регистрации: 78-78-01/0089/2009/606; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: сроком до 26.04.2053; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ИНН 7826059882; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 20.09.2004 № 13/ЗД-03572; Дополнительное соглашение от 20.09.2004 № 13/ЗД-03572;

2.6. Вид: Ипотека, залог права аренды; дата государственной регистрации: 23.06.2011; номер государственной регистрации: 78-78-40/057/2011-171; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.06.2011 по 14.06.2013; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Дочерняя организация АО «Банк ЦентрКредит» Общество с ограниченной ответственностью «Банк БЦК-Москва», ИНН: 7750004263; основание государственной регистрации: Договор ипотеки от 17.06.2011 № 33/341-11.

3. В отношении права собственности на земельный участок, площадью 234 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

3.1. Вид: Аренда; дата государственной регистрации: 07.10.2011; номер государственной регистрации: 78-78-40/090/2011-127; срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 01.01.2010 по 18.11.2010; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ», ИНН 7826059882; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 24.11.2010 № 13/ЗК-04907, Дополнительное соглашение № 13/ЗК-04907/1 от 10.12.2010г. к Договору аренды земельного участка № 13/ЗК-04907 от 24.11.2010г.;

3.2. Вид: Зона градостроительных ограничений; дата государственной регистрации: 07.10.2011; номер государственной регистрации: 78-78-40/015/2011-059; основание государственной



Бубнов Д. В.

Стр. 9 из 11



Огнениченко И. И.

регистрации: Кадастровый план земельного участка (Выписка из Государственного земельного кадастра) от 07.06.2010 № 307.

4. В отношении права собственности ООО «ФАВОРИТ» на здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д.17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

4.1. Вид: Ипотека; дата государственной регистрации: 23.06.2011; номер государственной регистрации: 78-78-40/057/2011-171; срок, на который установлено ограничение (обременение): с 23.06.2011 по 14.06.2013; лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Дочерняя организация АО «Банк ЦентрКредит» Общество с ограниченной ответственностью «Банк БЦК-Москва», ИНН: 7750004263; основание государственной регистрации: Договор ипотеки от 17.06.2011 № 33/341-11.

4.2. Вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет ООО «ФАВОРИТ» распоряжаться, перерегистрировать, обременять иным способом, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета); дата государственной регистрации: 17.05.2012; номер государственной регистрации: 78-78-40/093/2012-456; основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Мальцевой Т.Ю., вынесенное по материалам исполнительного производства от 14.05.2012 № 4601/12/22/78, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу.



Стр. 10 из 11



Документы, предоставленные Заказчиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 19.04.2016№ 78/001/012/2016-5540

На основании запроса от 13.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:12:0007015:14
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	земли населенных пунктов
площадь объекта:	1 142 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д.17, лит.Н
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет ООО "ФАВОРИТ" распоряжаться, переерегистрировать, обременять иным способом, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) в отношении права аренды на земельный участок
дата государственной регистрации:	17.05.2012
номер государственной регистрации:	78-78-40/093/2012-457
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Мальцевой Т.Ю., вынесенное по материалам исполнительного производства от 14.05.2012 №4601/12/22/78, выдавший орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу
4.1.2. вид:	1. Зона магистральных сетей водоснабжения, площадью 184 кв. м.,
дата государственной регистрации:	23.12.2004
номер государственной регистрации:	78-01-9520/2004-452.3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 23.12.2004
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка от 27.05.2004
4.1.3. вид:	2. Зона магистральных канализационных сооружений, площадью 603 кв. м.,
дата государственной регистрации:	23.12.2004
номер государственной регистрации:	78-01-9520/2004-452.4
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 23.12.2004
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный

ДОГОВОР № 13/ЗД-03572
аренды земельного участка

20 сентября 2004г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий в соответствии с Положением о Комитете в лице начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Авилова Дмитрия Анатольевича, действующего на основании доверенности Председателя КУГИ от 09.04.2004 № 2167-42 с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Конструктор", именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Иванова Владимира Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее Стороны), на основании распоряжения председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга от 27.04.2004 №631, Договора купли-продажи здания от 22.04.2002 №271/02, Свидетельства о государственной регистрации права от 14.05.2002 №78-01-96/2002-154.1 заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок Зона 5, кадастровый номер № 78:7015:14, находящийся по адресу г.Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, литер Н, площадью 1142 (одна тысяча сто сорок два) кв. м., именуемый в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется для использования под складская деятельность (код - 3.2)

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.3. Участок относится к землям поселений
указать категорию земли

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены на прилагаемом к договору плане земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. На участке имеются:

а) нежилое здание, в том числе подземные коммуникации, в том подземные коммуникации, (здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) нет

(природные и историко - культурные памятники)

в) Зоны особого режима использования:

- Зона магистральных сетей водоснабжения - 184 кв.м.

- Зона магистральных канализационных сооружений - 603 кв.м.

- Зона градостроительных ограничений - 1142 кв.м.

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует по 26 апреля 2053г. и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 31 августа 2004г.

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.2.

3.4. Величина квартальной арендной платы за Участок, выраженная в условных единицах (У.Е.), составляет: 1195.712 (одна тысяча сто девяносто пять целых и семьсот двенадцать тысячных) У.Е.

Стоимость аренды 1 кв.м в год составляет 4.188 У.Е.

3.5. Арендатор самостоятельно ежеквартально рассчитывает в рублях размер арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю согласно п.3.4. Договора. Сумма платежа определяется исходя из величины одной условной единицы, равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального Банка России на первое число квартала, за который производятся перечисления, если

иное не предусмотрено правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с п.1.2. Договора) Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в беспорядном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату за каждый квартал вперед, не позднее десятого числа первого месяца текущего квартала.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3.8. При неуплате Арендатором арендной платы в двадцатидневный срок с момента окончания срока платежа, установленного в п.3.7 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора задолженность в установленном порядке.

3.9. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на р/с № 4010181020000010001, БИК 044030001, в ГРКЦ ГУ Банка России по г.Санкт-Петербургу. Получатель: Управление Федерального казначейства Министерства финансов Российской Федерации по Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга), ИНН 7832000076, КПП 783401001, КБК 2010202.

3.10. Арендная плата за первый подлежащий оплате период в размере 402.903 (четыреста две целые и девятьсот три тысячных) У.Е. вносится в течение двадцати дней со дня подписания Договора. Сумма платежа определяется исходя из величины одной условной единицы, равной рублевому эквиваленту доллара США по курсу Центрального Банка России на первое число квартала, в котором подписан Договор, если иное не установлено правовыми актами Администрации Санкт-Петербурга.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщать Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границ охранных зон объектов, указанных в п.4.3.5. Договора.

4.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.

4.1.3. Если иное не предусмотрено договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.4. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5. Немедленно сверять идентичность представляемых Арендатором документов, указанных в п.4.3.6. Договора, и возвращать ему подлинники платежных поручений (квитанций).

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора.

4.3.2. Приступить к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

4.3.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок, для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.3.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

В случаях, когда арендная плата в соответствии с бюджетным законодательством Российской

Федерации, подлежит перечислению на счета органов федерального казначейства, Арендатор обязан в трехдневный срок с момента предъявления в банк поручения либо внесения денежных средств, представить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка, приложив световую копию указанных платежных поручений (квитанций).

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, наносимом (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2 Договора, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. В случае заключения договоров, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал предприятия и др.), Арендатор обязан письменно уведомить об этом Арендодателя в 10-дневный срок.

При сдаче Участка в субаренду Арендатор обязан представить копию договора субаренды и ведомость инвентаризации Участка по функциональному использованию, выполненную Городским управлением инвентаризации и оценки недвижимости на дату заключения договора субаренды.

В случае изменения функционального использования участка в результате заключения договора субаренды Арендодатель в праве изменить величину арендной платы в одностороннем порядке.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на здание, строение, сооружение, расположенные на Участке.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей такие услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором п.п.3.4 и 3.7 Договора начисляется пени в размере 0.15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором обязанности представить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка (п.п. 4.3.6 Договора) начисляются пени в размере 7 У.Е. за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.5. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то Договор считается продленным на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного п.3.6. Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора.

6.3.2. При не использовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. В случае двукратного неисполнения (ненадлежащего исполнения) Арендатором

обязанности предоставить Арендодателю платежные поручения (квитанции) с подлинной отметкой банка.

6.3.5. При несоблюдении обязанности, предусмотренной в п.4.3.8. Договора.

6.3.6. В случае отсутствия договора, указанного в п.4.3.11 настоящего Договора в течение более чем двух месяцев.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае передачи в залог здания (сооружения), помещения, принадлежащего Арендатору на праве собственности и расположенном на Участке, одновременно подлежит передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.2. Арендатор обязан обеспечивать сохранность существующих подземных коммуникаций и сооружений и беспрепятственный доступ к ним представителей эксплуатирующих организаций.

7.3. Земельный участок попадает под строительство Глухоозерского шоссе. На участке запрещается новое строительство, реконструкция. В случае начала строительства шоссе участок подлежит изъятию в установленном законом порядке.

7.4. Арендатор обязан неукоснительно соблюдать Правила благоустройства, обеспечения чистоты и порядка в Санкт-Петербурге и на территориях, подчиненных Санкт-Петербургу, в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 29.05.2003 года №239-29 "Об административных правонарушениях в сфере благоустройства в Санкт-Петербурге"

7.5. Арендатор обязан в месячный срок при изменении вида деятельности представить ведомость инвентаризации по уточненным данным.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на пяти листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом -1 экз.;
- Общество с ограниченной ответственностью "Конструктор" -1 экз.
- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним -1 экз.;

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. План земельного участка.
2. Расчет арендной платы.

Юридические адреса Сторон:

Арендодатель

Управление (агентство) недвижимого имущества Невского района КУГИ

ИНН 7832000076

Адрес: 193131, г.Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, д. 163, к. 2

Тел. 568-01-96, 568-01-91, 560-06-59 (бух.) Факс.568-01-94

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "Конструктор", зарегистрированное распоряжением главы районной администрации Куйбышевского района от 27.12.1993 г. № 1807-р, перерегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга 07.10.2002г, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ за ОГРН1027809189660

ИНН 7808029490

Юридический адрес: 193148, г.Санкт-Петербург, пр. Елизарова, д.38 литер А

Фактический адрес: : 193148, г.Санкт-Петербург, пр. Елизарова, д.38 литер А

р/с № 40702810500000000561 к/с № 30101810800000000861 БИК: 044030861
в АБ "Россия"
Тел. 325-3030, 273-8810 Факс.

Подписи сторон:

От Арендатора:

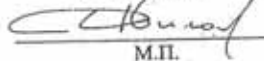
Генеральный директор
Иванов В.Б.



М.П.



От Арендодателя:

Начальник Управления (агентства)
Авилов Д. А.


М.П.

Юрист  Косорогова Е.В.

Исполнитель: Татаренко Т.А. 568-01-92

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н
 Категория земель: земли поселений
 Разрешенное использование (назначение): для размещения складских объектов
 Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы

Площадь: 1142 кв.м

Кадастровый номер: 78:7015: 44
 Предыдущий кадастровый номер: 78:7015:2002



Масштаб 1:500
Описание границ земельного участка:
 от А до Б земельный участок 78:7135:13
 от Б до А земли, не прошедшие кадастровый учет

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв.м)
1	Зона магистральных сетей водоснабжения	184
2	Зона магистральных канализационных сооружений	603
3	Зона градостроительных ограничений	1142

Государственный земельный кадастр
 (подпись) _____ (Фамилия, И.О.)
 М.П. _____ 2004 года

План составил:
 оператор ООО «Контур»
 (подпись) _____ (Фамилия, И.О.)
 (должность, П.О.) Федотова Е.Н.
 М.П. _____ 2004 года

Начальник Кебас районного
 отдела Комитета по земельным
 ресурсам и землеустройству СПб
 (подпись) _____ Оксеев В.В.
 (Фамилия, И.О.)
 М.П. _____ 2004 года

КОПИЯ ВЕРНА:
Прошито, скреплено
печатью *Д. В. Бубнов* и
Начальником Управления (агентства)
недвижимого имущества Невского района
С. В. Гаврилова



03085, V
27.02.08

Дополнительное соглашение № 13/ЗД-03572/1
к договору аренды земельного участка
№ 13/ЗД-03572 от 20 сентября 2004г.

26 января 2008г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете (Арендодатель), в лице начальника Невского Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Федорова Кирилла Валентиновича, действующего на основании Доверенности КУГИ от 29.12.2007 №32200-42 с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Конструктор", зарегистрированное распоряжением главы районной администрации Куйбышевского района от 27.12.1993 г. № 1807-р, ИНН 7808029490, ОГРН 1027809189660, адрес (место нахождения): 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, лит. А, в лице генерального директора Лисочкиной Натальи Игоревны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны), на основании ведомости инвентаризации ЗУ по функциональному использованию территории, выполненная ГУИОН от 27.02.2008 №2031Г-07/1:1 заключили настоящее соглашение о внесении изменений в вышеуказанный договор аренды:

1. Раздел 1 «Предмет Договора» Договора дополнить пунктом:

1.4. В случае, если Договор заключен с собственником здания (сооружения, иного объекта недвижимого имущества), именуемого в дальнейшем "Объект недвижимости", расположенного на участке, условием пользования Участком является владение Участком исключительно лицом, право собственности которого на Объект недвижимости зарегистрировано в установленном порядке на момент заключения Договора.

2. Изменить содержание п.3.4. Договора, изложив его в следующей редакции:

Величина квартальной арендной платы за Участок, выраженная в условных единицах (У.Е.), составляет **322.615 (триста тридцать пять целых и шестьсот пятнадцать тысячных) У.Е.;**

Стоимость аренды 1 кв.м в год составляет **1.130 (одна целая и тринадцать сотых) 322.615 У.Е.**

3. Изменить содержание п. 4.1.5. Договора, изложив его в следующей редакции:

В недельный срок рассматривать обращение Арендатора о даче согласия на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке.

Арендодатель дает согласие на продажу Объекта недвижимости при условии включения в договор купли-продажи положения о том, что к приобретателю Объекта недвижимости переходят права и обязанности по Договору в отношении Участка или земельного участка, находящегося под объектом недвижимости и на момент заключения договора купли-продажи надлежащим образом сформированного в границах Участка и прошедшего кадастровый учет.

4. Изменить содержание п. 4.3.1., изложив его в следующей редакции:

Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора и условием пользования Участком, установленным п.1.4 Договора.

5. Изменить содержание п. 4.3.9., изложив его в следующей редакции:

Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на Объекты недвижимости,



расположенные на Участке.

6. Раздел 4 «Обязанности сторон» Договора дополнить пунктом:

4.3.12. Получать согласие Арендодателя на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке, согласно п.4.1.5 Договора.

7. Изменить содержание п. 5.3. Договора, изложив его в следующей редакции:

В случае нарушения п.4.3.12 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере квартальной арендной платы, установленной на момент нарушения.

8. Раздел 6 «Изменения, расторжение, прекращение срока действия Договора» Договора дополнить пунктами:

6.3.7. При несоблюдении порядка размещения на Участке объектов наружной рекламы и информации, предусмотренного в п. 4.4 Договора.

6.3.8. При осуществлении на Участке деятельности, нарушающей установленный порядок реализации:

мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

6.3.9. При реализации на Участке контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

9. Изменить содержание п. 6.3.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора или нарушении Арендатором условия пользования Участком, установленного п.1.4 Договора.

10. Раздел 7 «Особые условия» Договора дополнить пунктами:

7.6. В случае, если договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, продажа Объекта недвижимости не допускается без согласия Арендодателя.

7.7. Условие п.7.6. Договора является ограничением права собственности Арендатора на Объект недвижимости.

Условия Договора, предусмотренные п.п. 1.4, 4.1.5, 4.3.12, 7.6 и настоящим пунктом, применяются в отношении всех расположенных на Участке Объектов недвижимости, которые находятся в собственности Арендатора.

7.8. Условие пользования Участком, установленное п.1.4 Договора, не применяется в случае передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу по сделке одновременно с отчуждением Объекта недвижимости, внесения Арендатором арендных прав Участка в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передачи Арендатором Участка в субаренду.

11. Арендатор с 20.12.2007г. обязан производить оплату за земельный участок площадью 305 кв.м, находящийся за пределами отведенных границ землепользования. Величина квартальной платы составляет 966,295 У.Е. В месячный срок с момента государственной регистрации Дополнительного соглашения № 13/ЗД-03572/1 от 26.01.2008 Арендатор обязан получить правоустанавливающие документы для заключения договора аренды на данный участок, или освободить и сдать его по акту приема-передачи.

12. Настоящее дополнительное соглашение действует с 20 декабря 2007г. и является неотъемлемой частью договора аренды № 13/ЗД-03572 от 20 сентября 2004г.

Приложение : 1.Расчет арендной платы

Юридические адреса Сторон:

Арендодатель

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга

191060, Санкт-Петербург, Смольный

ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Невского района, 192131, г. Санкт-Петербург,

бульвар Красных Зорь, д. 1

Тел. 362 8710, 367 3025 (бухг.) Факс. 367 7728

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "Конструктор", зарегистрированное распоряжением главы районной администрации Куйбышевского района от 27.12.1993 г. № 1807-р, перерегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга 07.10.2002г, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ за ОГРН 1027809189660

ИНН 7808029490

Юридический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, лит. А

Фактический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, лит. А

р/с № 40702810500000000561 к/с № 30101810800000000861 БИК: 044030861

в ОАО АБ "Россия"

Тел. 325 3030, Факс. 325 1018

Подписи сторон

От Арендодателя:

Начальник Управления (агентства)
Федоров И. В.




От Арендатора:

Генеральный директор
Лисочкина Н.И.



М.П.

Юрист агентства  Юхно Е.В.

РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок
к доп. соглашению № 13/ЗД-03572/1 от 26.01.2008
к договору № 13/ЗД-03572 от 20.09.2004

Арендатор: **Общество с ограниченной ответственностью "Конструктор"**

Субарендатор:

Адрес земельного участка:
г.Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, литера Н

Площадь участка на основании:
план земельного участка
составляет: **1142.00 кв.м. (одна тысяча сто сорок два кв.м.)**

N	ЗГЦТ	Код	Площадь в кв.м.	Площадь ЗОРИ	Ставка 1 кв.м. в год	Коэффициенты										Квартальная арендная плата
						К1	К2	К3	К4	Кл	Кз	Ко	Кс	Кс	2.8.	
1	Зона 5	5.2	1 142.0000	0	1.130	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.00	1.00	322.615
Итого:			1 142.00													322.615

триста двадцать две целые и шестьсот пятнадцать тысячных У.Е.

Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет:
одна целая и тринадцать сотых У.Е.

На данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: **26.01.2008**

Расчет арендной платы произвел:

Татаренко Т.А.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация
дополнительного соглашения №13/ЗД-03572/1 от
26.01.2008г.

Дата регистрации « 25 » февраля 2009 года

Номер регистрации 78-78-01/0089/2009-298

Регистратор _____ Кочунов А. Н.
(Подпись) (ф.и.о.)

В
настоящем
документе
5 листов

№ 03 04

КОПИЯ ВЕРНА:

Прошито, скреплено
печатью *5 (пять)* листов

Начальник Управления (агентства)
недвижимости Ижевского района
С.В. Газилов



080853
21.10.08

Дополнительное соглашение № 13/ЗД-03572/2
к Договору аренды земельного участка № 13/ЗД-03572 от 20 сентября 2004г.

03 декабря 2008г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице **начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Федорова Кирилла Валентиновича**, действующей на основании **Доверенности КУГИ от 29.12.2007 №32200-42**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Фаворит", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112, **ИНН 7826059882**, **ОГРН: 1027810235298**, адрес (место нахождения): 192148, г.Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А, в лице **генерального директора Лисочкиной Натальи Игоревны**, действующего на основании **Устава**, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны),

заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании **Договора о присоединении ООО «Конструктор» к ООО «Фаворит» от 11.03.2008**, **Свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество от 25.09.2008 № 78-78-01/0376/2008-426** заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1.1. Ввести стороной по договору аренды со стороны Арендатора **Общество с ограниченной ответственностью "Фаворит"**.

1.2. Изложить преамбулу договора в части Арендатора в следующей редакции:

Общество с ограниченной ответственностью "Фаворит", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112, **ИНН 7826059882**, **ОГРН: 1027810235298**, адрес (место нахождения): 192148, г.Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А, в лице **генерального директора Лисочкиной Натальи Игоревны**, действующего на основании **Устава**, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны),

1.3. В разделе «Юридические адреса сторон» изложить реквизиты Арендатора в следующей редакции:

Общество с ограниченной ответственностью "Фаворит", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112

ИНН 7826059882

Юридический адрес: 192148, г.Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

Фактический адрес: 192148, г.Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

р/с № 40702840900000001473

к/с № 30101810800000000861

БИК: 044030861

в ОАО "АБ "РОССИЯ"

Телефон: 325 3030 (доб. 722)

Факс: 3251018

2. Арендатор (ООО «Фаворит») производит оплату за Участок по ставке квартальной арендной платы, выраженной в условных единицах (У.Е.), составляющей: **322.615 (триста тридцать пять целых и шестьсот пятнадцать тысячных) У.Е.;**

Стоимость аренды 1 кв.м в год составляет **1.130 (одна целая и тринадцать сотых)**

3. Арендатор (ООО «Фаворит») производит оплату за земельный участок площадью **305 кв.м**, находящийся за пределами отведенных границ землепользования. Величина квартальной платы составляет **966.295 У.Е.** В месячный срок с момента государственной регистрации Дополнительного соглашения № 13/ЗД-03572/2 от 03.12.2008 Арендатор обязан получить правоустанавливающие документы для заключения договора аренды на данный участок, или освободить и сдать его по акту приема-передачи.

4. Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды № 13/ЗД-03572 от **20.09.2004** и действует с **27 мая 2008г.**

Юридические адреса сторон

Арендодатель

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга

191060, Санкт-Петербург, Смольный

ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Невского района, 192131, г.Санкт-Петербург,

бульвар Красных Зорь, д. 1

Тел. 362 8710, 367 3025 (бухг.) Факс.367 7728

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "Фаворит", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112

ИНН 7826059882

Юридический адрес: 192148, г.Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

Фактический адрес: 192148, г.Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

р/с № 40702840900000001473

к/с № 30101810800000000861

БИК: 044030861

в ОАО "АБ "РОССИЯ"

Телефон: 325 3030 (доб. 722)

Факс: 3251018

Подписи сторон

От Арендодателя:

**Начальник Управления (агентства)
Федоров К. В.**

М.П.

От Арендатора:

**Генеральный директор
Лисочкина Н.И.**

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация
дополнительного соглашения №13/ЗД-03572/2 от
03.12.2008г.

Дата регистрации « 25 » февраля 2009 года

Номер регистрации 78-78-01/0089/2009-606

Регистратор _____ Кочунов А. Н.
(Подпись) (ф.и.о.)


В
настоящем
документе
2 листы


20 07 09

КОПИЯ ВЕРНА:
Прошито, скреплено
печатью 3(три) листов
Начальник Управления (агентства)
недвижимого имущества Невского района
С.В.Гаврилов



Дополнительное соглашение № 13/ЗД-03572/3
к договору аренды земельного участка № 13/ЗД-03572 от 20 сентября 2004г.

24 ноября 2010г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Комитета по управлению городским имуществом Гаврилова Сергея Вениаминовича, действующего на основании Доверенности КУГИ от 11.01.2010 № 10-42, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112, ИНН 7826059882, ОГРН 1027810235298, адрес (место нахождения): 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Лисочкиной Наталии Игоревны, действующий на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны),

заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 05.12.2007 № 608-119 «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга»:

1.1. Арендная плата устанавливается в рублях и в период с 01.01.2010 по 26.05.2010 ежеквартально уплачивается по следующему графику:

Оплачиваемый период	Квартальная арендная плата, руб.	Код ОКATO, который необходимо указывать в платежном документе
01/01/2010 - 31/03/2010	14961.88	40285561000
01/04/2010 - 26/05/2010	14961.88	40285561000

1.2. Изложить п.3.5 Договора в следующей редакции:

Арендатор самостоятельно рассчитывает текущую сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

Атек = Акварт*Кд, где

Кд - коэффициент динамики рынка недвижимости, установленный Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.

2. На основании Ведомости инвентаризации земельного участка по функциональному использованию территории № 24484Г-10/1 от 27.05.2010, выполненной ГУИОН,;

2.1. Изложить п.3.4 Договора в следующей редакции:

Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях.

С 27 мая 2010 г. величина годовой арендной платы Агод за пользование Участком при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, ежегодно устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 51848.52 (пятьдесят одна тысяча восемьсот сорок восемь целых и пятьдесят две сотых) руб.;

Плата за аренду Участка в квартал Акварт при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 12962.13 руб.

- В 2010 году величина Кд составляет 1.01.
- В 2011 году величина Кд составляет 1.05.
- В 2012 году величина Кд составляет 1.10.
- В 2013 году величина Кд составляет 1.15.

2.2. Арендная плата устанавливается в рублях и в период с 27.05.2010 по 31.12.2012 ежеквартально уплачивается по следующему графику:

Оплачиваемый период	Квартальная арендная плата, руб.	Код ОКАТО, который необходимо указывать в платежном документе
27/05/2010 – 30/06/2010	13091.75	40285561000
01/07/2010 - 30/09/2010	13091.75	40285561000
01/10/2010 - 31/12/2010	13091.75	40285561000
01/01/2011 - 31/03/2011	13610.24	40285561000
01/04/2011 - 30/06/2011	13610.24	40285561000
01/07/2011 - 30/09/2011	13610.24	40285561000
01/10/2011 - 31/12/2011	13610.24	40285561000
01/01/2012 - 31/03/2012	14258.34	40285561000
01/04/2012 - 30/06/2012	14258.34	40285561000
01/07/2012 - 30/09/2012	14258.34	40285561000
с 01/10/2012	14258.34	40285561000

3. Пункт 3 Дополнительного соглашения № 13/ЗД-03572/2 от 03.12.2008 в вышеназванному договору аренды земельного участка исключить с 01.01.2010г.

4. Настоящее соглашение является частью договора аренды земельного участка № 13/ЗД-03572 от 20 сентября 2004г. и подлежит государственной регистрации.

Приложение: Расчет арендной платы.

Юридические адреса Сторон:

Арендодатель:

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга

191060, Санкт-Петербург, Смольный

ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Невского района

192131, г. Санкт-Петербург, бульвар Красных Зорь, д. 1

Телефон: 5762321 Факс: 3677728

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112

ИНН 7826059882

Юридический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

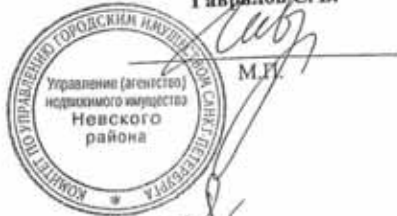
Фактический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

р/с № 40702840900000001473

и/с № 30101810800000000861
БИК: 044030861
в ОАО "АБ "РОССИЯ"
Телефон: 325 3030 (доб. 722)
Факс: 3251018

Подписи сторон:

Начальник Управления (агентства)
Гаврилов С. В.



Юрист агентства

Генеральный директор
Лисочкина Н.И.



Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Номер регистрационного округа № 78
Санкт-Петербург
Произведена государственная регистрация
Дополнительного соглашения
Дата регистрации «07» октября 2011 года
Номер регистрации:
78-78-40/090/2011-121
Регистратор: _____
Завьялова Е.А.



филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-134857

1	Кадастровый номер:	78:12:0007015:14	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала:	78:12:0007015				
5	Предыдущие номера:	78:7015:14, 78:7015:2002	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.05.2004		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 78:12:0007015:1076					
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для размещения складских объектов					
12	Площадь: 1142 +/- 12 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 6271715,54 руб.					
14	Сведения о правах: не зарегистрировано					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 78:7015:2002					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте имущества): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Ведущий специалист (полное наименование должности)	С. В. Доржела (инициалы, фамилия)
---	--------------------------------------



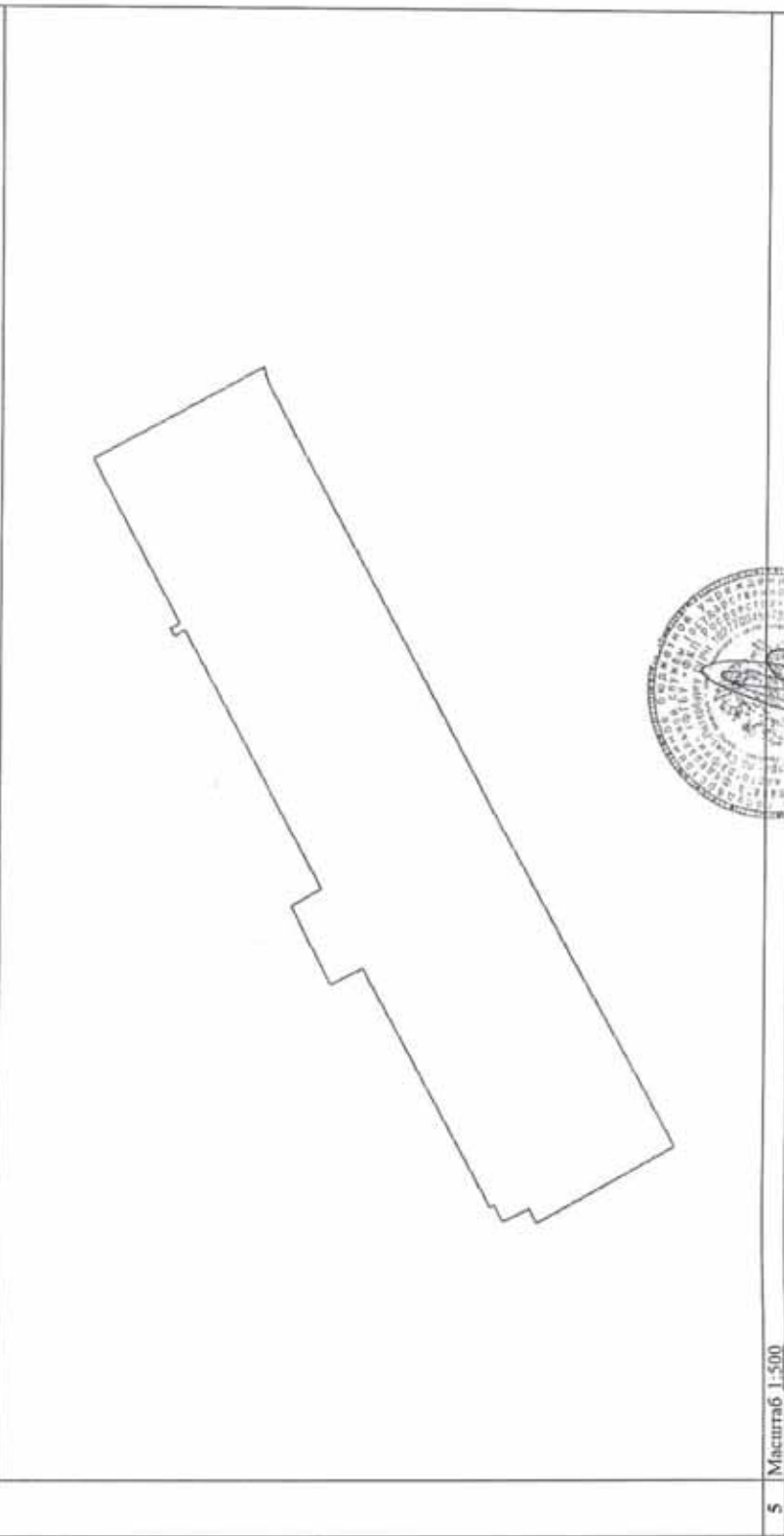
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78:201/16-134857

1 Кадастровый номер: 78:12:0007015:14

4 План (чертеж, схема) земельного участка

	2	3	Всего листов: 6
	Лист № 2		
			
5	Масштаб 1:500		



Ведущий технолог
(полное наименование должности)

С. В. Доржова
(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3

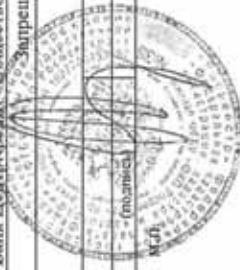
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

«18» апреля 2016 г. № 78/201/16-134857

1	Кадастровый номер:	78:12:0007015:14	2	Лист № 3	3	Всего листов: 6
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п части	Учетный номер	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	4	184	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	2	5	603	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	3	6	1142	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	4	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		
	5	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		
	6	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав публичный		
	7	—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ» Ипотeka		
	8	—	весь	Доля организации АО «Банк ЦентрКредит» Общество с ограниченной ответственностью «Банк БЦК-Москва»		
	9	—	весь	Запрещение		

Ведущий технолог
(полное наименование должности)

С. В. Дерясова
(инициалы, фамилия)



КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-134857

1	Кадастровый номер: 78:12:0007015:14	2	Лист № 4	3	Всего листов: 6
4	Учетный номер части: 78:12:0007015:14/4				
5	Масштаб 1:200				

Ведущий техник (полное наименование должности)	С. В. Доржаска (инициалы, фамилия)
---	---------------------------------------

М.П.

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-134857

1	Кадастровый номер:	78:12:0007015:14	2	Лист №	5	3	Всего листов:	6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007015:14/5							
5	Масштаб 1:400							

Ведущий техолог (полное наименование должности)	С. В. Дорослава (инициалы, фамилия)
	М.П.

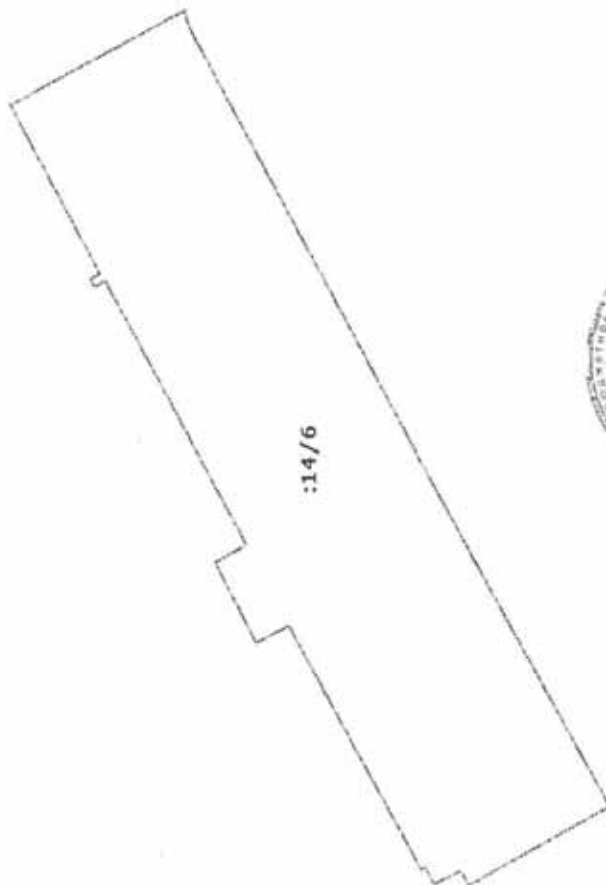
30

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-134857

1	Кадастровый номер: 78:12:0007015:14	2	Лист № 6	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007015:14/6				



5 Масштаб 1:500

Высший техник
(полное наименование должности)

С. В. Дорская
(инициал, фамилия)

М.П.

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 19.04.2016№ 78/001/012/2016-5493

На основании запроса от 13.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:12:0007015:1021
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	земли населенных пунктов
площадь объекта:	234 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, уч.14, (северо-восточнее дома 17, литера Н)
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	
	2.1. данные о правообладателе отсутствуют
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
	3.1. не зарегистрировано
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид: Аренда	
дата государственной регистрации:	07.10.2011
номер государственной регистрации:	78-78-40/090/2011-127
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.01.2010 по 18.11.2010
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", ИНН: 7826059882
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 24.11.2010 №13/ЗК-04907, Дополнительное соглашение №13/ЗК-04907/1 от 10.12.2010г, к Договору аренды земельного участка №13/ЗК-04907 от 24.11.2010г
4.1.2. вид: Зона градостроительных ограничений,	
дата государственной регистрации:	07.10.2011
номер государственной регистрации:	78-78-40/015/2011-059
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
основание государственной регистрации:	Кадастровый план земельного участка (Выписка из Государственного земельного кадастра) от 07.06.2010 №307
5. Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано	
6. Правовытязания: отсутствуют	
7. Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют	
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют	
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют	

Выписка выдана: Валуев Дмитрий

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

Попов С. М.



Смирнова Е.А.

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" ч.4, ст.7)

13

ДОГОВОР № 13/ЗК-04907
аренды земельного участка

Санкт-Петербург

24 ноября 2010г.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице **начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Гаврилова Сергея Вениаминовича**, действующего на основании **доверенности КУГИ от 11.01.2010 №10-42**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ"**, зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112, **ИНН 7826059882, ОГРН 1027810235298**, адрес (место нахождения): 192148, г.Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице **генерального директора Лисочкиной Наталии Игоревны**, действующий на основании **Устава**, с другой стороны (далее - Стороны), на основании **Протокола об итогах заседания Комиссии по принятию решений о предоставлении земельных участков в аренду № 4 от 19.11.2010** заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок **Зона 5**, кадастровый номер **78:12:7015:1021**, находящийся по адресу: **г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, участок 14, (северо-восточнее дома 17, литера Н)**, площадью **234.00 (двести тридцать четыре) кв. м.**, именуемый в дальнейшем "Участок".

Передача Участка Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи Участка, подписываемым Сторонами, и являющимся неотъемлемым приложением к Договору.

1.2. Участок предоставляется для использования под **административные помещения** (код - 7.2).

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение цели использования не допускается.

1.3. Участок относится к **землям населенных пунктов**.

1.4. В случае, если Договор заключен с собственником здания (сооружения, иного объекта недвижимого имущества), именуемого в дальнейшем "Объект недвижимости", расположенного на Участке, условием пользования Участком является владение Участком исключительно лицом, право собственности которого на Объект недвижимости зарегистрировано в установленном порядке на момент заключения Договора.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Участок расположен вне границ территории объекта культурного наследия народов Российской Федерации.

На участке имеются:

а) нет

(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) Части земельного участка с особым режимом использования:

- **Зона градостроительных ограничений - 234 кв.м.**

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

2.3 Арендатор не вправе без согласия Арендодателя возводить на Участке здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует одиннадцать месяцев и вступает в силу с момента его подписания.



3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 19 ноября 2010г.

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.2.

3.4. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях.

Величина годовой арендной платы Агод за пользование Участком при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, ежегодно устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 275716.52 (двести семьдесят пять тысяч семьсот шестнадцать целых и пятьдесят две сотых) руб.;

Плата за аренду Участка в квартал Акварт при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 68929.13 руб.

В 2010 году величина Кд составляет 1.01.

В 2011 году величина Кд составляет 1.05.

В 2012 году величина Кд составляет 1.10.

В 2013 году величина Кд составляет 1.15.

3.4.1. В случае, если в соответствии с пунктом 2.2 Договора на Участке имеются здания, сооружения, принадлежащие Арендодателю на праве собственности и переданные Арендатору во владение и пользование по договору аренды объекта нежилого фонда, расчет арендной платы, указанной в п. 3.4. Договора, осуществляется только за часть Участка, не занятую зданиями, сооружениями.

3.5. Арендатор самостоятельно рассчитывает текущую сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

Атек = Акварт*Кд, где

Кд - коэффициент динамики рынка недвижимости, установленный Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт - Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с п.1.2. Договора) Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в беспорядном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с п.3.5 Договора.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года до 31 января.

3.8. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на:

Счет № 40101810200000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу,

БИК 044030001

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 783401001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом)

Код бюджетной классификации 83011105010020100120

Код ОКАТО: 40285561000.

3.9. Арендная плата за первый подлежащий оплате период в размере 32539.04 руб. вносится в течение двадцати дней со дня подписания Договора.

3.9.1. В случае, если Договор заключен на основании решения, принятого Комиссией по принятию решений о предоставлении земельных участков в аренду в соответствии с пунктом 4.9 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 № 1735 «О Городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости», арендная плата за первые три месяца действия Договора в размере 69618.42 руб. вносится в течение десяти дней со дня подписания Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщать Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных зон объектов, указанных в п.4.3.5. Договора.

4.1.2. Если иное не предусмотрено Договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.3. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.4. В недельный срок рассматривать обращения Арендатора о даче согласия на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке.

Арендодатель дает согласие на продажу Объекта (Объектов) недвижимости при условии предоставления Арендатором следующих документов:

- документов о кадастровом учете земельного участка под отчуждаемым Объектом недвижимости (отчуждаемыми Объектами недвижимости);

- заявления о внесении изменений в Договор в связи с разделом Участка;

- договора купли-продажи Объекта (Объектов) недвижимости, содержащего условие о том, что к приобретателю Объекта (Объектов) недвижимости переходят права и обязанности по Договору в отношении земельного участка, находящегося под Объектом (Объектами) недвижимости и необходимого для использования последнего (последних).

4.1.5. В недельный срок после перечисления Арендатором арендной платы за первые три месяца действия Договора, направить ему предложение о заключении дополнительного соглашения к Договору, в соответствии с которым срок действия Договора продлевается **до 19 ноября 2013г.**

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора, и условием пользования Участком, установленным п.1.4 Договора.

4.3.2. Приступить к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

4.3.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.3.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определенном Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.3.6.1. Ежегодно **до 24 ноября** предоставлять Арендодателю ведомость инвентаризации Участка, подготовленную Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости».

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2 Договора, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал юридического лица и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на Объекты недвижимости, расположенные на Участке.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

4.3.12. Получать согласие Арендодателя на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке, согласно п.4.1.4 Договора.

4.3.13. При использовании Участка соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе требования водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия соблюдать ограничения (обременения), указанные в кадастровом паспорте Участка, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании Участка.

4.3.14. При осуществлении прав владения и пользования Участком выполнять требования в сфере благоустройства, установленные Правилами уборки, обеспечения чистоты и порядка на территории Санкт-Петербурга, утвержденными Правительством Санкт-Петербурга.

4.4. Арендатор имеет право размещать на Участке объекты наружной рекламы и информации при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

4.5. Арендатор не вправе размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное оборудование игорного бизнеса.

4.6. Арендатор не вправе сдавать участок в субаренду.

4.7. В случае, если Участок, на котором отсутствуют объекты недвижимости предоставлен для целей, не связанных с возведением объектов недвижимости Арендатор обязан обеспечить:

4.7.1. Соответствие возводимых на Участке после 29.10.2007 временных (некапитальных) объектов (временных построек некапитального характера без фундамента, в конструктивных характеристиках которых предусмотрена возможность их разборки (демонтажа) и перемещения без несоразмерного ущерба из назначению и права на которые не подлежат государственной регистрации), требованиям, предусмотренным в отношении таких объектов постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 № 1735 «О Городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости».

4.7.2. Предоставление Арендодателю акта межведомственной комиссии (в случаях, когда принятие возводимого после 29.10.2007 на Участке временного (некапитального) объекта в эксплуатацию производится на основании акта межведомственной комиссии) не позднее 6 месяцев с даты заключения Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором пп.3.4 и 3.7 Договора начисляются пени в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения п.4.3.12 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере квартальной арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.4. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.5. Уплата неустойки (штрафа, пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп.3.8 Договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то Договор, считается продленным на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.6 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора, или нарушении Арендатором условия пользования Участком, установленного п. 1.4 Договора.

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.5. При несоблюдении обязанностей, предусмотренных пп.4.3.8, 4.3.13, 4.3.14 Договора.

6.3.6. В случае отсутствия договора, указанного в п.4.3.11 настоящего Договора, в течение более чем двух месяцев.

6.3.8. При несоблюдении порядка размещения на Участке объектов наружной рекламы и информации, предусмотренного в п.4.4 Договора.

6.3.9. При осуществлении на Участке деятельности, нарушающей установленный порядок реализации:

мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

6.3.10. При реализации на Участке контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

6.4. Арендодатель вправе в беспорядном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет расторжение договора, в следующих случаях:

6.4.1. При принятии в установленном порядке решения о предоставлении Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, для проектирования и строительства объекта недвижимости.

6.4.2. При принятии в установленном порядке решения о проведении торгов по продаже Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, или права на заключение договора аренды Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, на инвестиционных условиях.

6.4.3. При принятии в установленном порядке решения о проведении торгов на право заключения договора аренды Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

6.4.4. При публикации информационного сообщения о проведении конкурсного отбора лиц для подготовки документации, необходимой для проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, если Участок расположен в пределах границ таких земельных участков.

6.4.5. При нарушении Арендатором пунктов 4.3.13 и 4.5 Договора.

6.4.6. При принятии в установленном порядке решения о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, если Участок расположен в пределах таких территорий.

Уведомление об отказе от исполнения Договора направляется Арендатору за 30 дней до расторжения Договора.

6.4.7. При возведении на Участке после 29.10.2007 построек, сооружений, не соответствующих требованиям, установленным в отношении временных (некапитальных) объектов постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 № 1735 «О Городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости» и(или) не принятых в эксплуатацию согласно акту межведомственной комиссии.

6.4.8. При нарушении Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 3.9 Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае передачи в залог здания (сооружения), помещения, принадлежащего Арендатору на праве собственности и расположенном на Участке, одновременно подлежит передаче в залог и прав аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.2. В случае если после окончания действия Договора, стороны не заключили договор на новый срок, Арендатор обязан освободить или обеспечить освобождение Участка от любого имущества, размещенного на участке во время действия Договора или предшествующих ему договоров аренды Участка.

7.3. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не возникает.

7.4. Арендатор обязан оплатить фактическое землепользование за период с 01.01.2010 по 18.11.2010 в сумме 245934 руб. 64 коп. (двести сорок пять тысяч девятьсот тридцать четыре руб. 64 коп.) в месячный срок с момента государственной регистрации Договора.

7.5. В случае приобретения Арендатором Участка по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента выполнения Арендатором предусмотренной договором купли-продажи Участка обязанности по оплате цены продажи Участка и поступления денежных средств на расчетный счет продавца Участка.

7.6. Пункты 1.4, 4.3.12, 7.7, 7.8 Договора применяются при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности.

Пункт 4.1.4. Договора применяется при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности, праве хозяйственного ведения.

При этом, расходы, связанные с выполнением кадастровых работ и кадастровым учетом земельного участка (земельных участков) возлагаются на продавца (Арендатора) либо по соглашению между Арендатором (продавцом) и покупателем на последнего.

7.7. В случае если Договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, продажа Объекта недвижимости не допускается без согласия Арендодателя.

7.8. Условие п.7.7 Договора является ограничением права собственности Арендатора на Объект недвижимости. Условия Договора, предусмотренные п.п. 1.4, 4.1.4, 4.3.12, 7.7 и настоящим пунктом, применяются в отношении всех расположенных на Участке Объектов недвижимости, которые находятся в собственности Арендатора.

7.9. Условие пользования Участком, установленное п. 1.4 Договора, не применяется в случаях, передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу по сделке одновременно с отчуждением Объекта недвижимости, внесения Арендатором арендных прав Участка в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передачи Арендатором Участка в субаренду.

7.10. Арендатор выражает согласие на совершение Арендодателем действий, влекущих за собой прекращение существования Участка, в том числе его раздел, объединение, перераспределение.

Примечание: Пункт 7.10 включается в текст Договора при выполнении следующих условий:

- срок Договора не превышает пяти лет;

- Арендатор не является государственным (муниципальным) унитарным предприятием, государственным (муниципальным) учреждением либо учреждением, созданным государственной академией наук.

7.11. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе, с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS – уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на семи листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;
- **Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ" - 1 экз.;**
- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 1 экз.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Кадастровый паспорт земельного участка.
2. Расчет арендной платы.
3. Акт приема-передачи Участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга

191060, Санкт-Петербург, Смольный

ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Невского района

192131, г. Санкт-Петербург, бульвар Красных Зорь, д. 1

Телефон: 5762321 Факс: 3677728

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112

ИНН 7826059882

Юридический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

Фактический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

р/с № 40702840900000001473

к/с № 30101810800000000861

БИК: 044030861

в ОАО "АБ "РОССИЯ"

Телефон: 325 3030 (доб. 722)

Факс: 3251018

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Управления (агентства)

Гаврилов С.В.



(Подпись)

Юрист агентства

Исполнитель: Татаренко Т.А. т.5762319

От Арендатора:

Генеральный директор

Лясочкина Н.И.



(Подпись)

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Санкт-Петербургу
(индексация: отрывка кадастрового участка)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

07.06.2010 № 307

В.1

1	Кадастровый номер 78:12:7015:1021		2	Лист № 1	3	Всего листов 3	
Общие сведения							
4	Предельный номер: —						
5			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.06.2010			
7	Местоположение: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, участок 14, (северо-восточное дома 17, литера Н)						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, 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	
8.2	Земли не установленной категории						
9	Разрешенное использование: для размещения складских объектов						
10	Фактическое использование (характеристика деятельности): —						
11	Площадь (кв.м): 234	12	Кадастровая стоимость (руб.) 587340	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 2510	14	Система координат: мск 64
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —				
		18.2	Номер участка, просрочившего в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				

Заместитель начальника отдела
информационно-кадастровый

М.П.

В.С. Петрунов
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

07.06.2010 г. № 307

1	Кадастровый номер 78:12:7015:1021	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб М 1:200	Условные знаки: — граница земельного участка, граница части земельного участка, • поворотная точка			

Зачаститель начальнича отдела
(подпись)

М.П.

В.С. Исупин
(подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 07.06.2010г. № 307

1	Кадастровый номер 78:12:7015:1021			2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	№ п/п	Участный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика			
	1	2	3	4			
	1	1	весь	Зона градостроительных ограничений			
						5	Листа, в пользу которых установлены обременения

Хозяйственная деятельность отсутствует
 (подлежащие доплате)

М.П.

В.С. Петругов
 (инициалы, фамилия)

(подпись)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

19 ноября 2010г.

Санкт-Петербург

Настоящий Акт составлен между **Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга** в лице начальника **Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Гаврилова Сергея Вениаминовича**, действующего на основании **доверенности КУГИ от 11.01.2010 №10-42**, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и **Обществом с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ"**, зарегистрированным решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112, **ИНН 7826059882, ОГРН 1027810235298**, адрес (место нахождения): 192148, г.Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице **генерального директора Лисочкиной Наталии Игоревны**, действующего на основании **Устава**, вместе именуемыми «Стороны».

Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, относящийся к категории **земель населенных пунктов**, кадастровый номер **78:12:7015:1021**, находящийся по адресу: **г.Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, участок 14, (северо-восточнее дома 17, литера Н)**, площадью **234 (двадцать тридцать четыре) кв.метров**, (далее - Участок).

Одновременно с Участком, Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие объекты, расположенные на Участке:

- а) **нет**
(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)
- б) **нет**
(природные и историко-культурные памятники)
- в) **Части земельного участка с особым режимом использования:**
- Зона градостроительных ограничений - 234 кв.м.

Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка.

Арендодатель
Начальник Управления (агентства)
Гаврилов С.В.




Арендатор
Генеральный директор
Лисочкина Н.И.



РАСЧЕТ

оплаты фактического землепользования по договору аренды
земельного участка от 24.11.2010 № 13/ЗК-4907

1. За пользование земельным участком площадью 234.0 кв.м. за период с 01.01.2010г. по 18.11.2010г.
2. Величина базовой квартальной арендной платы – 68929.13 руб. (без учета величины коэффициента динамики рынка недвижимости)
3. Величина коэффициента динамики рынка недвижимости: 2010г. – 1.01
4. Арендная плата за 1,2,3 кварталы 2010г.:
Сумма арендной платы: $68929.13 * 1.01 * 3 = 208855.26$ руб.
5. Арендная плата за 4 квартал 2010г.:
Сумма арендной платы: $68929.13 * 1.01 : 92 \text{ дн.} * 49 \text{ дн.} = 37079.38$ руб.
6. Сумма оплаты за фактическое землепользование за период с 01.01.2010г. по 18.11.2010г. составляет **245934 руб. 64 коп.** (двести сорок пять тысяч девятьсот тридцать четыре руб. 64 коп.)

Расчет произвел  Татаренко Т.А.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-
ПЕТЕРБУРГУ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ)
Номер регистрационного округа 78
Санкт-Петербург

Произведена государственная регистрация
договора аренды

Дата регистрации «07» октября 2011 года
Номер регистрации 78-78-40/090/2011-127
Регистратор *Мороз С.Д.*



КОПИЯ ВЕРНА:
Прошито, скреплено
печатью *С.В. Гаприлов*
Начальник Управления (агентства)
недвижимого имущества Невского района
С.В. Гаприлов



Дополнительное соглашение № 13/ЗК-04907/1
к договору аренды земельного участка
№ 13/ЗК-04907 от 24 ноября 2010г.

10 декабря 2010г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице **начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Гаврилова Сергея Вениаминовича**, действующего на основании **доверенности КУГИ от 11.01.2010 №10-42**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112, **ИНН 7826059882, ОГРН 1027810235298**, адрес (место нахождения): 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице **генерального директора Лисочкиной Натальи Игоревны**, действующий на основании **Устава**, с другой стороны (далее - Стороны),

на основании **Протокола от 01.10.2010 № 6** об итогах заседания **Комиссии по принятию решений о предоставлении земельных участков в аренду № 4 от 19.11.2010** и п. 4.1.5 настоящего Договора заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Изложить п.3.1 Договора в следующей редакции:

Настоящий Договор действует **по 18 ноября 2013г.** и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

2. Дополнить пункт 3.4. Договора следующим абзацем:

В случае нарушения Арендатором пункта 4.3.6.1 Договора с **24.11.2011** плата за аренду Участка в квартал Акварт при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1,00, рассчитывается с применением кода функционального использования территории Кн - 18,0 и составляет **460756.20** руб.

3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды № **13/ЗК-04907 от 24 ноября 2010г.** и вступает в силу с момента регистрации соглашения.

Приложение: Расчет арендной платы

Юридические адреса Сторон:

Арендодатель

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга

191060, Санкт-Петербург, Смольный

ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Невского района

192131, г. Санкт-Петербург, бульвар Красных Зорь, д. 1

Телефон: 5762321 Факс: 3677728

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112

ИНН 7826059882

Юридический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

Фактический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

р/с № 40702840900000001473

к/с № 30101810800000000861
БИК: 044030861
в ОАО "АБ "РОССИЯ"
Телефон: 325 3030 (доб. 722)
Факс: 3251018

Подписи Сторон:

От Арендодателя:
Начальник управления (агентства)
Гаврилов С. В.



Юрист агентства

Исполнитель: Татаренко Т.А. т.5762319

От Арендатора:

Генеральный директор
Лисочкина Н.И.



(подпись)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-
ПЕТЕРБУРГУ
(УПРАВЛЕНИЕ РосРЕЕСТРА ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ)
Номер регистрационного округа 78
Санкт-Петербург

Произведена государственная регистрация
дополнительного соглашения к договору аренды
Дата регистрации «07» октября 2011 года
Номер регистрации 78-78-40/090/2011-128
Регистратор  Мигунов С.Д.



КОПИЯ ВЕРНА:
Прошито, скреплено
печатью *4(четыре)* листов
Начальник Управления (агентства)
недвижимого имущества Невского района
С.В.Гаррилов



филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-135039					
1	Кадастровый номер: 78:12:0007015:1021	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 78:12:0007015	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.06.2010		
5	Предельные номера: —				
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, участок 14, (северо-восточнее дома 17, литера Н)				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: для размещения складских объектов				
12	Площадь: 234+/-5 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 1076264,28 руб.				
14	Сведения о правах: не зарегистрировано				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи в Едином государственном реестре недвижимости): Сведения об объекте имеют статус учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах: —				

Ведущий техник
(полное наименование должности)

С. В. Доржалева
(инициалы, фамилия)



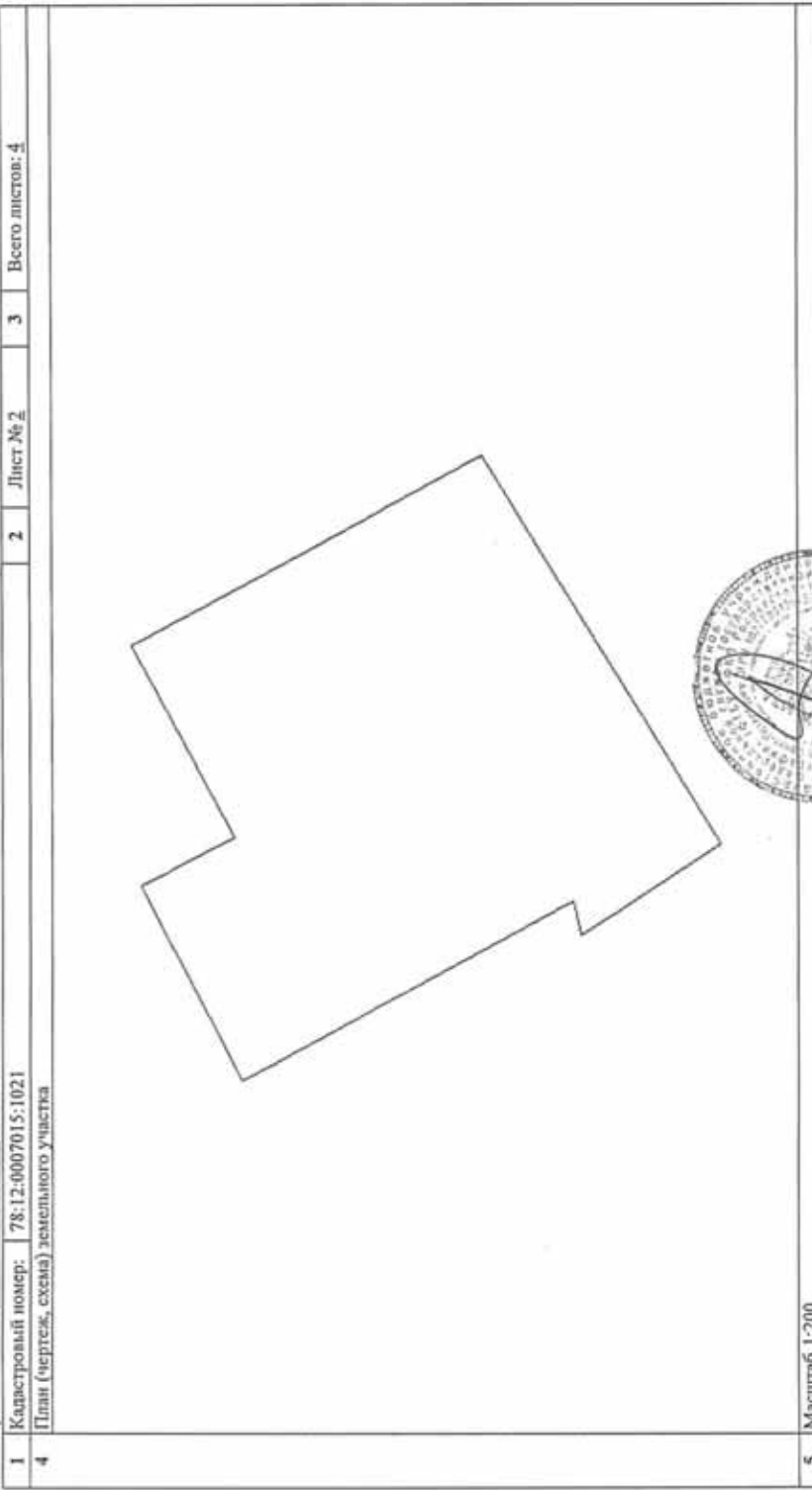
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

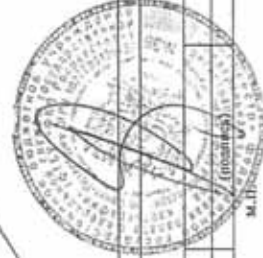
"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-135039

1 Кадастровый номер: 78:12:0007015:1021

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:200



Ведущий технадзор
(полное наименование должности)

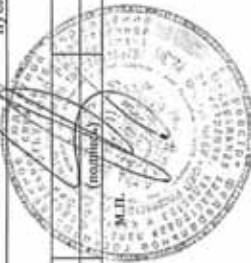
С. В. Доржова
(подпись, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-135039

1	Кадастровый номер:	78:12:0007015:1021	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	2	234	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации		
	2	—	весь	Аренда (в том числе субаренда)		
	3	—	весь	Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ"		
				Иные ограничения (обременения) прав публичный		



М.П. (подпись)

С. В. Доржеева
(инициалы, фамилия)

Ведущий технолог
(полное наименование должности)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-135032

1	Кадастровый номер: 78:12:0007015:1021	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	Учетный номер части: 78:12:0007015:1021/2				
					
5	Масштаб 1:200				



Ведущий техник (полное наименование должности)	С. В. Дуралева (инициалы, фамилия)
М.П.	

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 19.04.2016

№ 78/001/012/2016-5528

На основании запроса от 13.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:12:0007015:1020
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	земли населенных пунктов
площадь объекта:	71 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Невский район, Большой Смоленский проспект, уч. 13, (юго-западнее дома 17, литера Н)
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	
2.1. данные о правообладателе отсутствуют	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
3.1. не зарегистрировано	
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	
Аренда	
дата государственной регистрации:	07.10.2011
номер государственной регистрации:	78-78-40/090/2011-122
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 24.11.2010 по 18.11.2013
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", ИНН: 7826059882
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 24.11.2010 №13/ЗК-04908, Дополнительное соглашение №13/ЗК-04908/от 10.12.2010 г. и договору аренды земельного участка № 13/ЗК-04908 от 24.11.2010
4.1.2. вид:	
зона градостроительных ограничений, 1 кв.м.,	
дата государственной регистрации:	07.10.2011
номер государственной регистрации:	78-78-40/069/2011-026
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 07.06.2010 №306
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	
отсутствуют	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
данные отсутствуют	
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	
данные отсутствуют	
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
данные отсутствуют	

Выписка выдана: Валуев Дмитрий

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию, и/или в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА **Полов С. М.**
(подпись, печать)

Полов С. М. *Смирнов С. А.*

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ст.7)

ДОГОВОР № 13/ЗК-04908
аренды земельного участка

Санкт-Петербург

24 ноября 2010г.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице **начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Гаврилова Сергея Вениаминовича**, действующего на основании **доверенности КУГИ от 11.01.2010 №10-42**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ"**, зарегистрированное решением Регистрационной Палаты, Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112, **ИНН 7826059882, ОГРН 1027810235298**, адрес (место нахождения): 192148, г.Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице **генерального директора Лисочкиной Натальи Игоревны**, действующий на основании **Устава**, с другой стороны (далее - Стороны), на основании **Протокола об итогах заседания Комиссии по принятию решений о предоставлении земельных участков в аренду № 5 от 19.11.2010** заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок **Зона 5**, кадастровый номер **78:12:7015:1020**, находящийся по адресу: **г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, участок 13, (юго-западнее д. 17, литера Н), площадью 71.00 (семьдесят один) кв. м.**, именуемый в дальнейшем "Участок".

Передача Участка Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи Участка, подписываемым Сторонами, и являющимся неотъемлемым приложением к Договору.

1.2. Участок предоставляется для использования под складскую деятельность (код - 3.2).

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение цели использования не допускается.

1.3. Участок относится **к землям населенных пунктов**.

1.4. В случае, если Договор заключен с собственником здания (сооружения, иного объекта недвижимого имущества), именуемого в дальнейшем "Объект недвижимости", расположенного на Участке, условием пользования Участком является владение Участком исключительно лицом, право собственности которого на Объект недвижимости зарегистрировано в установленном порядке на момент заключения Договора.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. Участок расположен вне границ территории объекта культурного наследия народов Российской Федерации.

На участке имеются:

- а) нет
- (здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) Части земельного участка с особым режимом использования:

- Зона градостроительных ограничений - 1 кв.м.

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

2.3 Арендатор не вправе без согласия Арендодателя возводить на Участке здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует одиннадцать месяцев и вступает в силу с момента его подписания.



3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с **19 ноября 2010г.**

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.2.

3.4. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях.

Величина годовой арендной платы $A_{год}$ за пользование Участком при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости K_d , ежегодно устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 35585.04 (тридцать пять тысяч пятьсот восемьдесят пять целых и четыре сотых) руб.;

Плата за аренду Участка в квартал $A_{кварт}$ при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости K_d , устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 8896.26 руб.

В 2010 году величина K_d составляет 1.01.

В 2011 году величина K_d составляет 1.05.

В 2012 году величина K_d составляет 1.10.

В 2013 году величина K_d составляет 1.15.

3.4.1. В случае, если в соответствии с пунктом 2.2 Договора на Участке имеются здания, сооружения, принадлежащие Арендодателю на праве собственности и переданные Арендатору во владение и пользование по договору аренды объекта нежилого фонда, расчет арендной платы, указанной в п. 3.4. Договора, осуществляется только за часть Участка, не занятую зданиями, сооружениями.

3.5. Арендатор самостоятельно рассчитывает текущую сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$A_{тек} = A_{кварт} * K_d$, где

K_d - коэффициент динамики рынка недвижимости, установленный Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт - Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с п.1.2. Договора) Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, но позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с п.3.5 Договора.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года до 31 января.

3.8. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на:

Счет № 40101810200000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г.Санкт-Петербургу,

БИК 044030001

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 783401001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом)

Код бюджетной классификации 83011105010020100120

Код ОКАТО: 40285561000.

3.9. Арендная плата за первый подлежащий оплате период в размере 4190.27 руб. вносится в течение двадцати дней со дня подписания Договора.

3.9.1. В случае, если Договор заключен на основании решения, принятого Комиссией по принятию решений о предоставлении земельных участков в аренду в соответствии с пунктом 4.9 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 № 1735 «О Городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости», арендная плата за первые три месяца действия Договора в размере **8985.22 руб.** вносится в течение десяти дней со дня подписания Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщать Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных зон объектов, указанных в п.4.3.5. Договора.

4.1.2. Если иное не предусмотрено Договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.3. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.4. В недельный срок рассматривать обращения Арендатора о даче согласия на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке.

Арендодатель дает согласие на продажу Объекта (Объектов) недвижимости при условии предоставления Арендатором следующих документов:

- документов о кадастровом учете земельного участка под отчуждаемым Объектом недвижимости (отчуждаемыми Объектами недвижимости);

- заявления о внесении изменений в Договор в связи с разделом Участка;

- договора купли-продажи Объекта (Объектов) недвижимости, содержащего условие о том, что к приобретателю Объекта (Объектов) недвижимости переходят права и обязанности по Договору в отношении земельного участка, находящегося под Объектом (Объектами) недвижимости и необходимого для использования последнего (последних).

4.1.5. В недельный срок после перечисления Арендатором арендной платы за первые три месяца действия Договора, направить ему предложение о заключении дополнительного соглашения к Договору, в соответствии с которым срок действия Договора продлевается **до 19 ноября 2013г.**

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора, и условием пользования Участком, установленным п. 1.4 Договора.

4.3.2. Приступить к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

4.3.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.3.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.3.6.1. Ежегодно **до 24 ноября** предоставлять Арендодателю ведомость инвентаризации Участка, подготовленную Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости».

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2 Договора, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал юридического лица и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на Объекты недвижимости, расположенные на Участке.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

4.3.12. Получать согласие Арендодателя на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке, согласно п.4.1.4 Договора.

4.3.13. При использовании Участка соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе требования водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия соблюдать ограничения (обременения), указанные в кадастровом паспорте Участка, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании Участка.

4.3.14. При осуществлении прав владения и пользования Участком выполнять требования в сфере благоустройства, установленные Правилами уборки, обеспечения чистоты и порядка на территории Санкт-Петербурга, утвержденными Правительством Санкт-Петербурга.

4.4. Арендатор имеет право размещать на Участке объекты наружной рекламы и информации при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

4.5. Арендатор не вправе размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное оборудование игорного бизнеса.

4.6. Арендатор не вправе сдавать участок в субаренду.

4.7. В случае, если Участок, на котором отсутствуют объекты недвижимости предоставлен для целей, не связанных с возведением объектов недвижимости Арендатор обязан обеспечить:

4.7.1. Соответствие возводимых на Участке после 29.10.2007 временных (некапитальных) объектов (временных построек некапитального характера без фундамента, в конструктивных характеристиках которых предусмотрена возможность их разборки (демонтажа) и перемещения без несоразмерного ущерба из назначению и права на которые не подлежат государственной регистрации), требованиям, предусмотренным в отношении таких объектов постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 № 1735 «О Городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости».

4.7.2. Предоставление Арендодателю акта межведомственной комиссии (в случаях, когда принятие возводимого после 29.10.2007 на Участке временного (некапитального) объекта в эксплуатацию производится на основании акта межведомственной комиссии) не позднее 6 месяцев с даты заключения Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения Арендатором пп.3.4 и 3.7 Договора начисляются пени в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения п.4.3.12 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере квартальной арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.4. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.5. Уплата неустойки (штрафа, пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп.3.8 Договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора, то Договор, считается продленным на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.6 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора, или нарушении Арендатором условия пользования Участком, установленного п. 1.4 Договора.

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.5. При несоблюдении обязанностей, предусмотренных пп.4.3.8, 4.3.13, 4.3.14 Договора.

6.3.6. В случае отсутствия договора, указанного в п.4.3.11 настоящего Договора, в течение более чем двух месяцев.

6.3.8. При несоблюдении порядка размещения на Участке объектов наружной рекламы и информации, предусмотренного в п.4.4 Договора.

6.3.9. При осуществлении на Участке деятельности, нарушающей установленный порядок реализации:

мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

6.3.10. При реализации на Участке контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

6.4. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет расторжение договора, в следующих случаях:

6.4.1. При принятии в установленном порядке решения о предоставлении Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, для проектирования и строительства объекта недвижимости.

6.4.2. При принятии в установленном порядке решения о проведении торгов по продаже Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, или права на заключение договора аренды Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, на инвестиционных условиях.

6.4.3. При принятии в установленном порядке решения о проведении торгов на право заключения договора аренды Участка либо земельного участка, сформированного в результате проведения в установленном порядке территориального землеустройства в отношении Участка, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

6.4.4. При публикации информационного сообщения о проведении конкурсного отбора лиц для подготовки документации, необходимой для проведения торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, если Участок расположен в пределах границ таких земельных участков.

6.4.5. При нарушении Арендатором пунктов 4.3.13 и 4.5 Договора.

6.4.6. При принятии в установленном порядке решения о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге, если Участок расположен в пределах таких территорий.

Уведомление об отказе от исполнения Договора направляется Арендатору за 30 дней до расторжения Договора.

6.4.7. При возведении на Участке после 29.10.2007 построек, сооружений, не соответствующих требованиям, установленным в отношении временных (некапитальных) объектов постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.11.2005 № 1735 «О Городской и районных комиссиях по распоряжению объектами недвижимости» и(или) не принятых в эксплуатацию согласно акту межведомственной комиссии.

6.4.8. При нарушении Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 3.9 Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае передачи в залог здания (сооружения), помещения, принадлежащего Арендатору на праве собственности и расположенном на Участке, одновременно подлежит передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.2. В случае если после окончания действия Договора, стороны не заключили договор на новый срок, Арендатор обязан освободить или обеспечить освобождение Участка от любого имущества, размещенного на участке во время действия Договора или предшествующих ему договоров аренды Участка.

7.3. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не возникает.

7.4. Арендатор обязан оплатить фактическое землепользование за период с 01.01.2010 по 18.11.2010 в сумме 31741 руб. 27 коп. (тридцать одна тысяча семьсот сорок один руб. 27 коп.) в месячный срок с момента государственной регистрации Договора.

7.5. В случае приобретения Арендатором Участка по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента выполнения Арендатором предусмотренной договором купли-продажи Участка обязанности по оплате цены продажи Участка и поступления денежных средств на расчетный счет продавца Участка.

7.6. Пункты 1.4, 4.3.12, 7.7, 7.8 Договора применяются при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности.

Пункт 4.1.4. Договора применяется при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности, праве хозяйственного ведения.

При этом, расходы, связанные с выполнением кадастровых работ и кадастровым учетом земельного участка (земельных участков) возлагаются на продавца (Арендатора) либо по соглашению между Арендатором (продавцом) и покупателем на последнего.

7.7. В случае если Договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, продажа Объекта недвижимости не допускается без согласия Арендодателя.

7.8. Условие п.7.7 Договора является ограничением права собственности Арендатора на Объект недвижимости. Условия Договора, предусмотренные п.п. 1.4, 4.1.4, 4.3.12, 7.7 и настоящим пунктом, применяются в отношении всех расположенных на Участке Объектов недвижимости, которые находятся в собственности Арендатора.

7.9. Условие пользования Участком, установленное п. 1.4 Договора, не применяется в случаях передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу по сделке одновременно с отчуждением Объекта недвижимости, внесения Арендатором арендных прав Участка в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передачи Арендатором Участка в субаренду.

7.10. Арендатор выражает согласие на совершение Арендодателем действий, влекущих за собой прекращение существования Участка, в том числе его раздел, объединение, перераспределение.

Примечание: Пункт 7.10 включается в текст Договора при выполнении следующих условий:

- срок Договора не превышает пяти лет;

- Арендатор не является государственным (муниципальным) унитарным предприятием, государственным (муниципальным) учреждением либо учреждением, созданным государственной академией наук.

7.11. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе, с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS – уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на семи листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;
- **Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ" - 1 экз.;**
- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 1 экз.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Кадастровый паспорт земельного участка.
2. Расчет арендной платы.
3. Акт приема-передачи Участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга

191060, Санкт-Петербург, Смольный

ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Невского района

192131, г. Санкт-Петербург, бульвар Красных Зорь, д. 1

Телефон: 5762321 Факс: 3677728

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112

ИНН 7826059882

Юридический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

Фактический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

р/с № 40702840900000001473

к/с № 30101810800000000861

БИК: 044030861

в ОАО "АБ "РОССИЯ"

Телефон: 325 3030 (доб. 722)

Факс: 3251018

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Управления (агентства)

Гаприлов С. В.



Гаприлов С. В.
подпись

Юрист агентства

Татаренко Т.А.

Исполнитель: Татаренко Т.А. т.5762319

От Арендатора:

Генеральный директор

Лисочкина Н.И.



Лисочкина Н.И.
"ФАВОРИТ" (подпись)

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Санкт-Петербургу
 (наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

07.06.2010 № 306

В.1

1		Кадастровый номер 78:12:7015:1020		2	Лист № 1	3	Всего листов 3
4 Общие сведения							
4 Предуказные номера: ---							
5 Местоположение: с. Санкт-Петербург, Большой Смольный проспект, участок 13. (кото-записное дело 17, литера Н)							
6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.06.2010							
8 Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, 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
8.2	Категория не установлена						
9 Разрешенное использование: для размещения складских объектов							
10 Фактическое использование (характеристика деятельности) ---							
11	Площадь (кв.м): 71	12	Кадастровая стоимость (руб.) 178210	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 2510	14	Система координат: мек 64
15 Сведения о правах: ---							
16 Особые отметки: ---							
17 ---							
18		Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки					
18.1		Номера образованных участков: ---					
18.2		Номер участка, просрочившего в результате выдела: ---					
18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: ---					

Заместитель начальника отдела
 (подпись)
 М.П.
 В.С. Петунов
 (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ НАСНОВ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

07.06.2010г. № 306

1	Кадастровый номер 78:12:7015:1020	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб М 1:100 Условные знаки: — граница земельного участка, граница части земельного участка, • поворотная точка				

Земельный участок № 78:12:7015:1020

М.П.

В.С. Демин

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

07.06.2010 г. № 3/06

1		Кадастровый номер 78:12:7015:1020		2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4		Сведения о частях земельного участка и обременениях		Характеристика		Лица, в пользу которых установлены обременения	
№ п/п	Участный номер части	Площадь (м ²)		4		3	
1	1	3		Зона градостроительных ограничений		—	

Землепользователь недвижимости (индивидуальное предпринимательство)

М.П.

(подпись)


В. С. Метунов
 (подпись, фамилия)

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

19 ноября 2010г.

Санкт-Петербург

Настоящий Акт составлен между Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга в лице начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Гаврилова Сергея Вениаминовича, действующего на основании доверенности КУГИ от 11.01.2010 №10-42, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112, ИНН 7826059882, ОГРН 1027810235298, адрес (место нахождения): 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Лисочкиной Натальи Игоревны, действующего на основании Устава, вместе именуемыми «Стороны».

Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:12:7015:1020, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, участок 13, (юго-западнее д. 17, литера Н), площадью 71 (семьдесят один) кв.метров, (далее - Участок).

Одновременно с Участком, Арендодатель передает, а Арендатор принимает следующие объекты, расположенные на Участке:

- а) нет
(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)
- б) нет
(природные и историко-культурные памятники)
- в) Части земельного участка с особым режимом использования:
- **Зона градостроительных ограничений - 1 кв.м.**

Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка.

Арендодатель
Начальник Управления (агентства)
Гаврилов С. В.



(подпись)

Арендатор
Генеральный директор
Лисочкина Н.И.




(подпись)

РАСЧЕТ

оплаты фактического землепользования по договору аренды
земельного участка от 24.11.2010 № 13/ЗК-4908

1. За пользование земельным участком площадью 71.0 кв.м. за период с 01.01.2010г. по 18.11.2010г.
2. Величина базовой квартальной арендной платы – 8896.26 руб. (без учета величины коэффициента динамики рынка недвижимости)
3. Величина коэффициента динамики рынка недвижимости: 2010г. – 1.01
4. Арендная плата за 1,2,3 кварталы 2010г.:
Сумма арендной платы: $8896.26 * 1.01 * 3 = 26955.66$ руб.
5. Арендная плата за 4 квартал 2010г.:
Сумма арендной платы: $8896.26 * 1.01 : 92 \text{ дн.} * 49 \text{ дн.} = 4785.61$ руб.
6. Сумма оплаты за фактическое землепользование за период с 01.01.2010г. по 18.11.2010г. составляет **31741 руб. 27 коп. (тридцать одна тысяча семьсот сорок один руб. 27 коп.)**

Расчет произвел  Татаренко Т.А.


УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Номер регистрационного округа 78
Санкт-Петербург

Произведена государственная регистрация
Договора аренды

Дата регистрации: «07» октября 2011 года

Номер регистрации: 78-78-40/090/2011 – 122

Регистратор  Мороз С.Д.
(Подпись) (Ф.И.О.)



КОПИЯ ВЕРНА:
Прочито, суррплено
печатью *С.В. Гаврилов*
Начальник Управления (агентства)
недвижимого имущества Невского района
С.В. Гаврилов
Управление (агентство)
недвижимого имущества
Невского
района

Дополнительное соглашение № 13/ЗК-04908/1
к договору аренды земельного участка
№ 13/ЗК-04908 от 24 ноября 2010г.

10 декабря 2010г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице **начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Невского района Гаврилова Сергея Вениаминовича**, действующего на основании **доверенности КУГИ от 11.01.2010 №10-42**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112, **ИНН 7826059882, ОГРН 1027810235298**, адрес (место нахождения): 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице **генерального директора Лисочкиной Наталии Игоревны**, действующий на основании **Устава**, с другой стороны (далее - Стороны),

на основании **Протокола об итогах заседания Комиссии по принятию решений о предоставлении земельных участков в аренду № 5 от 19.11.2010 и п. 4.1.5 настоящего Договора** заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Изложить п.3.1 Договора в следующей редакции:
Настоящий Договор действует **по 18 ноября 2013г.** и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

2. Дополнить пункт 3.4. Договора следующим абзацем:
В случае нарушения Арендатором пункта 4.3.6.1 Договора с **24.11.2011** плата за аренду Участка в квартал Акварт при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости Кд, устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, рассчитывается с применением кода функционального использования территории Кн - 18,0 и составляет **141999.38** руб.

3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора аренды № **13/ЗК-04908 от 24 ноября 2010г.** и вступает в силу с момента регистрации соглашения.

Приложение: Расчет арендной платы

Юридические адреса Сторон:

Арендодатель

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга
191060, Санкт-Петербург, Смольный
ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:
Управление (агентство) недвижимого имущества Невского района
192131, г. Санкт-Петербург, бульвар Красных Зорь, д. 1
Телефон: 5762321 Факс: 3677728

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 08.11.2000 г. № 219746, свидетельство о государственной регистрации № 126112
ИНН 7826059882

Юридический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А
Фактический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, проспект Елизарова, д. 38, литера А

р/с № 4070284090000001473
к/с № 3010181080000000861
БИК: 044030861
в ОАО "АБ "РОССИЯ"
Телефон: 325 3030 (доб. 722)
Факс: 3251018

Подписи Сторон:

От Арендодателя:
Начальник управления (агентства)
Гаврилов С.В.



Юрист агентства

Исполнитель: Татаренко Т.А. т.5762319

От Арендатора:

Генеральный директор
Лисочкина Н.И.



(подпись)

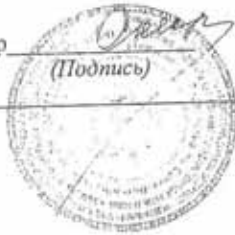
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Номер регистрационного округа 78
Санкт-Петербург

Произведена государственная регистрация
дополнительного соглашения
к договору аренды

Дата регистрации: «07» октября 2011 года
Номер регистрации: 78-78-40/090/2011 – 123

Регистратор _____



М. П. Бубнов Д. В.
(Ф.И.О.)



КОПИЯ ВЕРНА:

Прошито, скреплено
печатью *(С.В. Гаприлов)* листом
Начальник Управления (бюджета)
недвижимого имущества Невского
района



(С.В. Гаприлов)
С.В. Гаприлов

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-13-5038

1	Кадастровый номер:	78:12:0007015:1020	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала:	78:12:0007015				
5	Предыдущие номера:		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.06.2010		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, участок 13, (юго-западнее дома 17, литеры Н)					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для размещения складских объектов					
12	Площадь: 714,3 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 400325,69 руб.					
14	Сведения о правах: не зарегистрировано					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: —				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					



М.П.

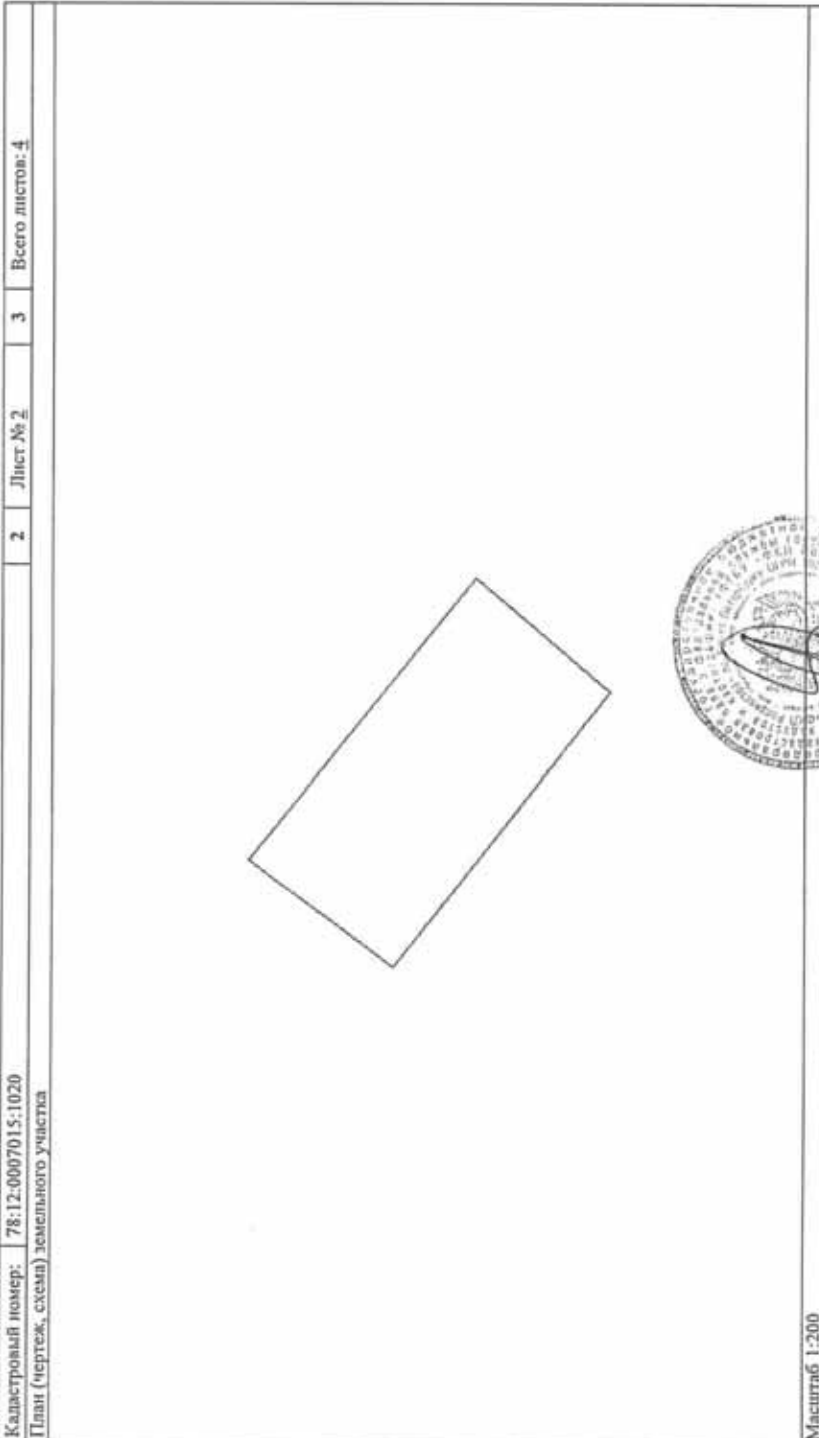
Ведущий специалист
(полное наименование должности)

С. В. Дорзала
(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-135038

1	Кадастровый номер:	78:12:0007015:1020	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
						
5	Масштаб 1:200					



Ведущий технолог (полное наименование должности)	С. В. Доржеев (инициалы, фамилия)
	М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-135038

1	Кадастровый номер:	78:12:0007015:1020		2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях						
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части			
	1	2	3	4			
	1	2	1	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации			
	2	—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ"			
	3	—	весь	Ильичевский район (обременения) прав публичный			



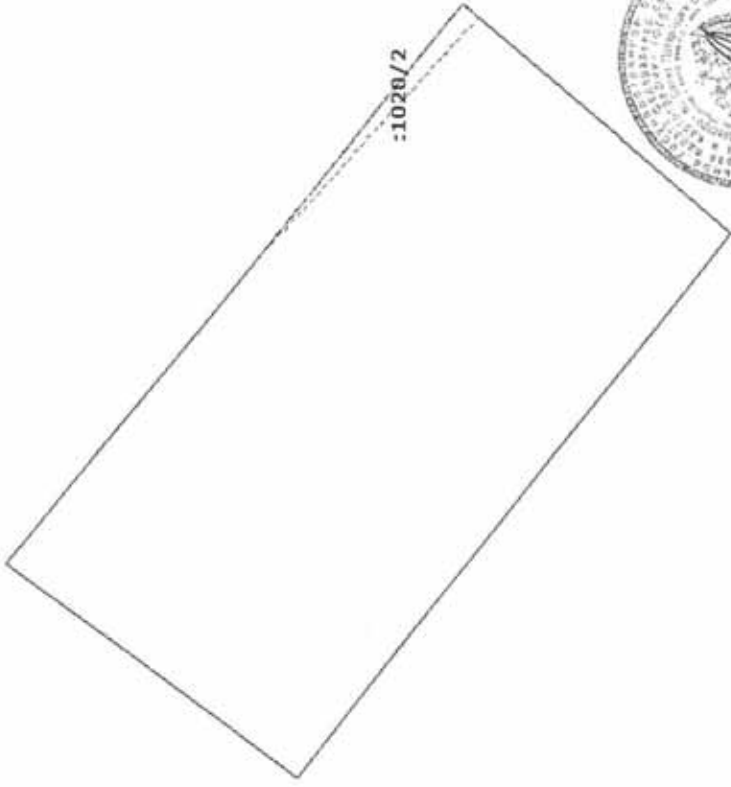
Выданный технолог
(полное наименование должности)

С. В. Дорская
(подпись, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"18" апреля 2016 г. № 78/201/16-135038

1	Кадастровый номер:	78:12:0007015:1020	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007015:1020/2					
						
5	Масштаб 1:100					



Ведущий техник
(полное наименование должности)

С. В. Дорасва
(инициалы, фамилия)

М.П.

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 19.04.2016 № 78/001/012/2016-5491

На основании запроса от 13.04.2016 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:12:0007015:1076
наименование объекта:	Здание склада
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	874, 8 кв. м
инвентарный номер, литер:	инв.№ б/н, литер Н
этажность (этаж):	1
номера на поэтажном плане:	
адрес (местонахождение) объекта:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д.17, лит.Н
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	
2.1. Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ", ИНН: 7826059882	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
3.1. Собственность, № 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008	
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид: Ипотека	
дата государственной регистрации: 23.06.2011	
номер государственной регистрации: 78-78-40/057/2011-171	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 23.06.2011 по 14.06.2013	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Дочерняя организация АО "Банк ЦентрКредит" Общество с ограниченной ответственностью "Банк БЦК-Москва", ИНН: 7750004263	
основание государственной регистрации: Договор ипотеки от 17.06.2011 №33/341-11	
4.1.2. вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет ООО "ФАВОРИТ" распоряжаться, перерегистрировать, обременять иным способом, запрет Управлению Росреестра по Санкт-Петербургу проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета)	
дата государственной регистрации: 17.05.2012	
номер государственной регистрации: 78-78-40/093/2012-456	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя Мамыдовой Т.Ю., вынесенное по материалам исполнительного производства от 14.05.2012 №4601/12/22/78, выданный орган: Межрайонный отдел судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	
отсутствуют	
7. Заявления в судебном порядке права требования:	
данные отсутствуют	
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	
данные отсутствуют	
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
данные отсутствуют	

Выписка выдана: Валуев Дмитрий

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА Полов С. М.

Дмитрий Валуев *С. М. Полов*

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ст. 7)

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"19" апреля 2016 г. № 78/201/16-137346	
Кадастровый номер:	78:12:0007015:1076
Номер кадастрового квартала:	78:12:0007015
Предыдущие номера:	78:12:7015:14:144
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.08.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	г.Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, дом 17, литера Н		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	874.8 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	здание склада		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	1		
6	Материал наружных стен:	Шлакобетонные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1991		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	13857566.83		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	78:12:0007015:14		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	78:12:0007015:1366, 78:12:0007015:1367		
12	Сведения о правах: Собственности, № 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008, Общество с ограниченной ответственностью "ФАВОРИТ"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			

Инженер II категории (полное наименование должности)	М.П.	О. В. Серкизюк (инициалы, фамилия)
---	------	---------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

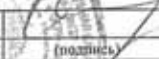
КП.2

Здание (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	3
"19" апреля 2016 г. № 78/201/16-137346			
Кадастровый номер:		78:12:0007015:1076	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Инженер II категории (полное наименование должности)		О. В. Серкизов (инициалы, фамилия)
---	---	---------------------------------------



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.3

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	3	Всего листов:	3
"19" апреля 2016 г. № 78/201/16-137346			
Кадастровый номер:		78:12:0007015:1076	

Сведения о частях здания, сооружения:

Номер п/п	Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Характеристика части
		(тип)	(значение)	(единица измерения)		
1	—	—	весь	—	—	Ипотека
2	—	—	весь	—	—	Запрещение

Инженер II категории (полное наименование должности)	О. В. Серкизюк (подпись)	О. В. Серкизюк (инициалы, фамилия)
---	-----------------------------	---------------------------------------



РСФСР
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

ОПЕРАТИВНЫЙ
КОПИЯ

Проектно-Инвентаризационное Бюро
Невского _____ **Исполкома**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *Склад № 11*
(название нежилого строения)

район *Невский*

город (пос.) *Ленинград*

улица (пер.) *Б. Смоленский, д. 15 17 - разр. № 337 от 27.05.80. Лфм.*

Квартал № _____

Инвентарный № *284/5*
10/01-475

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

от 18.10.2014

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа											
Литера <u>Н</u>		Год постройки <u>1991</u>		Число этажей <u>1</u>							
Группа капитальности <u>2</u>			Вид внутренней отделки <u>нет</u>								
№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки и удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Износ в проц.	Прог. дано в строках гр. 7 и гр. 8	Также, износ		
									в процентах	в строках	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	Светлая плесень / бетон / кирпич		25		25	5	1,25			
				8	1.0	8.0	0	0			
2	а) стены и их наружная отделка	Шлакобетон / кирпич	✓	14		14	5	0,7			
				31	1.0	31.0	0	0			
	б) перегородки	нет	✓								
3	перекрытия	чердачное		18		18					
		междуэтажное	металлические балки	14	1.0	14.0	5	0,9			
		над подвальное	-	✓							
4	Крыша	Металлическая по дер. кровельному материалу		5		5					
				7	1.0	7.0	10	0,5			
5	Полы	Бетонные	0	24		24					
				9	1.0	9.0	10	2,4			
6	просели	оконные		4		4					
		алюминиевые	металлические / пластик	✓	8	1.0	8.0	5	0,2		
7	Внутренняя отделка	окраска / нет	✓	2	-	-					
8	Санитарно и электротехн. устройства	отопление									
		водопровод		0							
		канализация	есть								
		горячее водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение	от щит. сети		7		7		0,35		
		радио			2	1.0	2.0	5	0,4		
	телефон										
	вентиляция	естеств.									
	лифты		✓								
9	металлические / прочие работы	металлические / окраска		1		1					
				13	1.0	13.0	10	0,1			

Итого 100 × 98 × 4,5 ×
 процент износа (гр. 9) × 100 = 98 × 4,5 = 441
 удельный вес (гр. 7) = 98
 441 / 98 = 4,5%
 4,5 × 100 / 98 = 4,5%

VII. Определение конструктивных элементов здания и определение износа

Год постройки _____ Число этажей _____ Литера _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (целостн, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Итого износа в строении гр. 7, 8, 9, в руб.	Текущ. износ	
									элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнич. устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабж.								
		венти								
		электроосвещен.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	прочие работы									
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				$\frac{\text{Итого} \quad 100 \quad \times}{\text{удельный вес (гр. 7)} \quad \times} \times 100$						

4

90

6

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа										
Литера _____		Год постройки _____			Число этажей _____					
Группа капитальности _____				Вид внутренней отделки _____						
№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поврежден к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элемента с повреждениями	Износ в проц.	Проц. износа в строении (гр. 7) x гр. 8 / 100	Текущ. измен	
									износ	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	перекрытия чердачное									
	междуэтажное									
	над подвальное									
4	Крыша									
5	Полы									
6	проемы оконные									
	дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнич. устройства									
	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжен.									
	ванны									
	электроосвещен.									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
лифты										
9	прочие работы									
Итого				100	x	x	x			
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$						

5

7

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания									
Наименование конструктивных элементов	Литера-----	Удельный вес по таблице		Литера-----	Удельный вес по таблице		Литера-----	Удельный вес по таблице	
		Поправки	Удельный вес с поправками		Поправки	Удельный вес с поправками		Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО:		100	X		100	X		100	X

Наименование конструктивных элементов	Литера-----	Удельный вес по таблице		Литера-----	Удельный вес по таблице		Литера-----	Удельный вес по таблице	
		Поправки	Удельный вес с поправками		Поправки	Удельный вес с поправками		Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
ИТОГО:		100	X		100	X		100	X

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем-куб. м, площадь- кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	Проч. взносы	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	групповые казни- тальки, клонд- тическ. работ										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
H	Склад	18	246	м ³	15,66								12,24	6052			
H	Склад	18	218	м ³	19,66								12,24	6052			

100% - 76 100% : * 97,36 = 8' 232' 149 * 0,93 = 4' 653' 925 руб.





128/2016-25701(1)

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербурге

22 января 2016 года

Дело № А56-12344/2014

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
Кулаковская Ю.Э.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Тимофеевым Е.И.,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО «Фаворит»
о несостоятельности (банкротстве)

при участии

от арбитражного управляющего представителя Габоян Е.П. (доверенность от
29.10.2014)

от ООО «Виктория Фуд Групп» представителя Дербеневой И.Н. (доверенность от
11.06.2015)

установил:

ООО «ФАВОРИТ» (192148, Санкт-Петербург, пр. Елизарова, дом 38, лит. А;
ОГРН 1027810235298; ИНН 7826059882) (далее – должник) обратилось в
Арбитражный суд города Санкт – Петербурга и Ленинградской области с заявлением о
признании его несостоятельным (банкротом) в связи с недостаточностью имущества
должника для исполнения обязательств перед кредиторами.

Определением от 04.04.2014 заявление признано обоснованным, в отношении
должника введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Бубнов
Дмитрий Владимирович, рассмотрение отчета временного управляющего назначено на
25.07.2014.

Определением от 28.07.2014 процедура наблюдения прекращена, в отношении
ООО «Фаворит» введено внешнее управление сроком на 18 месяцев, внешним
управляющим утвержден Бубнов Дмитрий Владимирович, рассмотрение отчета
внешнего управляющего назначено на 22.01.2016.

28.12.2015 в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Фаворит» в
Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступило
ходатайство внешнего управляющего Бубнова Дмитрия Владимировича о признании
должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

В настоящем заседании представитель внешнего управляющего поддержал
заявленное ходатайство, представитель кредитора возражений против удовлетворения
заявления о введении конкурсного производства не заявил.

В соответствии со статьей 223 Арбитражного процессуального кодекса
Российской Федерации, статьей 32 Федерального закона "О несостоятельности

(банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ в редакции ФЗ N 296-ФЗ (далее - Закон о банкротстве) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы несостоятельности (банкротства).

Статьями 3, 6 Закона о банкротстве установлено, что юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанности не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В соответствии с пунктом 1 статьи 107 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ в редакции Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) рассмотрение вопроса об утверждении и изменении плана внешнего управления относится к исключительной компетенции собрания кредиторов.

Как следует из материалов дела, 22.12.2015 состоялось собрание кредиторов, на котором принято решение о прекращении внешнего управления и открытии конкурсного производства, кандидатуры конкурсного управляющего избран Бубнов Д.В., член союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада».

В соответствии со статьей 53 Закона о банкротстве в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 Закона о банкротстве, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве, арбитражным судом принимается решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

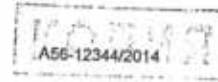
Поскольку доказательств, подтверждающих возможность восстановления платежеспособности должника в материалы дела не представлено, суд считает возможным удовлетворить ходатайство арбитражного управляющего и конкурсных кредиторов о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства.

Руководствуясь статьями 75, 124, 126, 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, статьями 167-170, 176, 180, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

1. Прекратить процедуру внешнего управления в отношении ООО «Фаворит».
2. Признать ООО «Фаворит» несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника конкурсное производство сроком на 6 месяцев.
3. Утвердить конкурсным управляющим должника Бубнова Дмитрия Владимировича, члена союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада».
4. Прекратить полномочия руководителя должника.
5. Конкурсному управляющему осуществлять свои полномочия в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

По истечении срока конкурсного производства представить арбитражному суду за 5 дней до судебного заседания отчет о проделанной работе, ликвидационный баланс, а также документальные доказательства, свидетельствующие о работе в рамках конкурсного производства, в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и Постановления Правительства РФ от 22 мая 2003



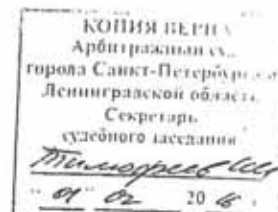
года № 299 «Об утверждении общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего

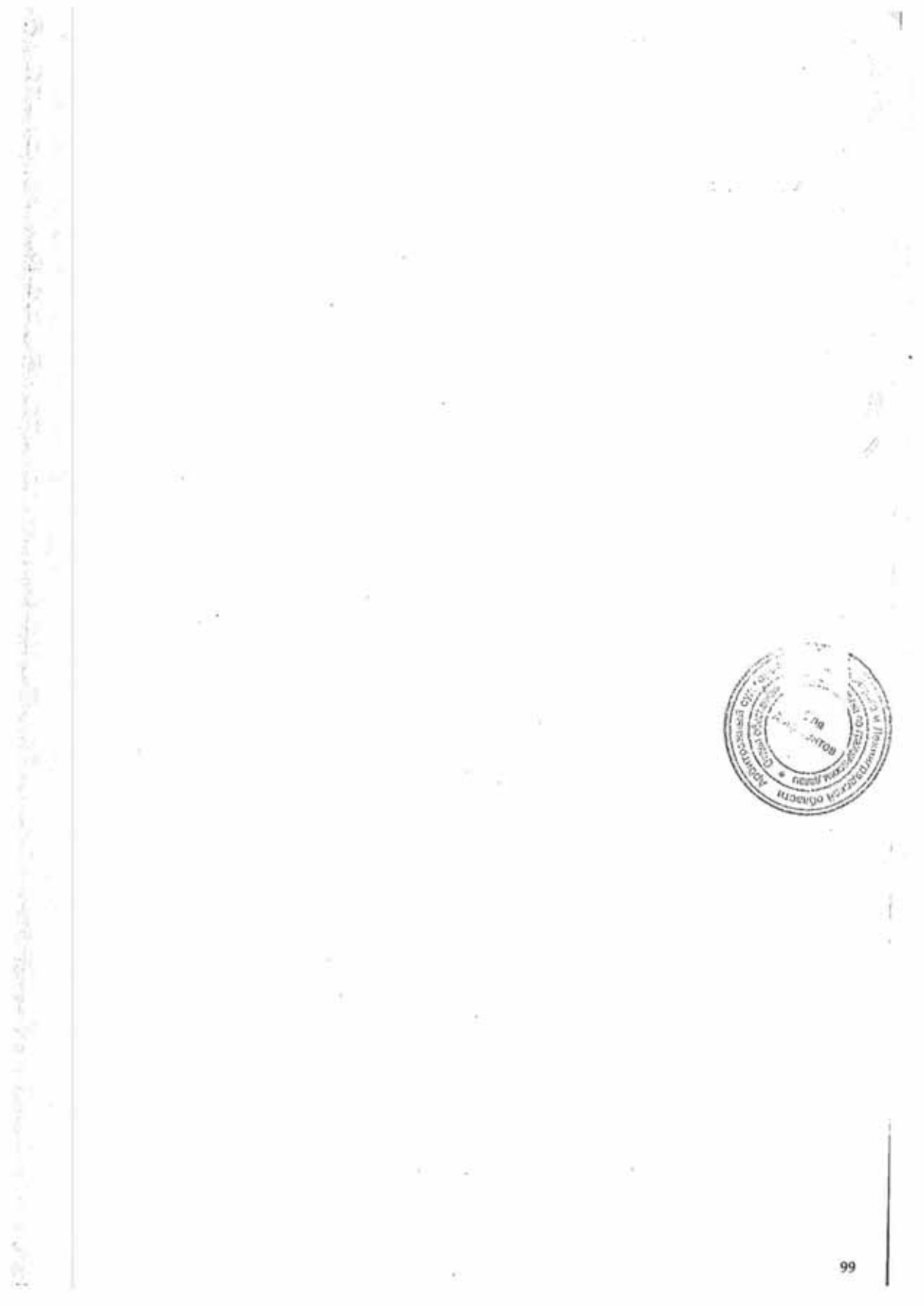
6. Назначить к рассмотрению отчет конкурсного управляющего на 21 июля 2016 года на 10 час.15 мин., в помещении Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области, по адресу: г. Санкт – Петербургу, Суворовский проспект 50/52, зал № 110.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Ю.Э.Кулаковская





ДОГОВОР ИПОТЕКИ 33/341-11

г. Москва,

Семнадцатое июня две тысячи одиннадцатого года

Дочерняя организация АО «Банк ЦентрКредит» Общество с ограниченной ответственностью «Банк БЦК-Москва», именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 27 декабря 2007г. за регистрационным номером 3480, ОГРН 1077711000201, место нахождения: 123100, Россия, г. Москва, проезд Шмитовский, дом 3, строение 3, в лице Председателя Правления Карлаш Любови Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит», именуемое в дальнейшем ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, дата регистрации: «18» января 2008 года, ИНН: 7826059882, КПП: 781101001, ОГРН: 1027810235298, место нахождения: 192148, Россия, г. Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д.38, лит. А, в лице Мадорской Валерии Валерьевны, дата рождения 21.06.1969г., гражданка РФ, паспорт 40 08 725615, выдан ТП № 84 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Центральном районе города Санкт-Петербурга 17.08.2009г., действующей на основании Доверенности от 10 марта 2011 года, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили Договор, именуемый далее Договор, о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом Договора является передача ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в залог ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ недвижимого имущества, указанного в пункте 1.2 Договора (далее по тексту «Предмет залога»).

1.2. Предметом залога является:

1.2.1. Объект недвижимости – здание склада, общей площадью 874,8 (восемьсот семьдесят четыре целых восемь десятых) кв.м., кадастровый (или условный) номер 78:12:7015:14:144, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д.17, лит. Н, принадлежащий Залогодателю на праве собственности (далее – «Объект недвижимости»).

Документы-основания возникновения права собственности на Объект недвижимости: Передаточный акт №1, утвержденный «05» мая 2008 года.

Право собственности ЗАЛОГОДАТЕЛЯ на Объект недвижимости зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службой по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» сентября 2008г. сделана запись регистрации №78-78-01/0376/2008-426, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 78-АГ № 796213 от «25» сентября 2008 года.

1.2.2. Право аренды земельного участка, категория земли: земли поселений сроком на 49 лет площадью 1142 (одна тысяча сто сорок два) кв.м., кадастровый (или условный) номер 78:7015:14, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д.17, лит. Н (далее – «Право аренды»).

Право аренды подтверждается договором аренды земельного участка № 13/ЗД-03572 от «20» сентября 2004 г., заключенным Залогодателем с Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга сроком на 49 (сорок девять) лет и зарегистрированным Государственным учреждением юстиции «Городским бюро регистрации прав на недвижимость», Регистрационный округ № 78, «23» декабря 2004 г. за №78-01-9520/2004-452.2.

Рыночная стоимость Объекта недвижимости и Права аренды земли без учета НДС составляет 34 736 440 (тридцать четыре миллиона семьсот тридцать шесть тысяч четыреста сорок) рублей.

Залоговая стоимость Объекта недвижимости и Права аренды земли по соглашению Сторон составляет 24 315 508 (двадцать четыре миллиона триста пятнадцать тысяч пятьсот восемь) рублей.

На земельном участке, право аренды которого является Предметом залога, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ вправе с письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ возводить в установленном законодательством Российской Федерации порядке здания, строения или сооружения. Ипотека

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Страница 1 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Вход. № 847
- 030 - 08 2011 г.

100

распространяется на все находящиеся и возводимые на этом земельном участке здания, строения и сооружения.

В течение 10 (десяти) дней с момента регистрации права собственности на вновь возведенные здания, строения или сооружения ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ соответствующие правоустанавливающие документы.

1.3. Рыночная стоимость Предмета залога определена Оценочной компанией Обществом с ограниченной ответственностью «Глобал Капитал», ИНН 7704761290, КПП 770401001, ОГРН 1107746621476, местонахождение: 119019, г. Москва, Филипповский переулок, д.8, стр.1.

Согласно отчету Оценочной компании от «28» апреля 2011 г. № 2011-1/07/2 рыночная стоимость Предмета залога составляет 34 736 440 (тридцать четыре миллиона семьсот тридцать шесть тысяч четыреста сорок) рублей.

Залоговая стоимость Предмета залога составляет 24 315 508 (двадцать четыре миллиона триста пятнадцать тысяч пятьсот восемь) рублей.

2. Обязательства, исполнение которых обеспечено залогом

2.1. Предметом залога обеспечивается исполнение обязательств Обществом с Ограниченной ответственностью «Оптторг», местонахождение: 191036 г. Санкт-Петербург, ИНН: 7842439426, КПП: 784201001, ОГРН: 1107847339159 (далее - Заемщик), возникших на основании Договора об открытии кредитной линии с лимитом задолженности №КЛЗ/341-11, заключенного между Заемщиком и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (Кредитором) в городе Москве «17» июня 2011 г., именуемого далее по тексту «Кредитный договор».

2.2. Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором, включают в том числе, но не исключительно:

1) судебные и иные расходы ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, связанные с реализацией прав по Кредитному договору и Договору.

2) обязательства по уплате процентов за пользование кредитом и других платежей по Кредитному договору;

3) обязательства по погашению основного долга (кредита);

4) обязательства по уплате неустойки.

2.3. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ознакомлен со всеми условиями Кредитного договора и согласен отвечать Предметом залога за исполнение всех обязательств Заемщика по Кредитному договору, который заключен на следующих условиях:

« 1. Предмет Договора

1.1. Кредитор открывает Заемщику кредитную линию с лимитом задолженности (далее именуемую «Кредитная линия») в размере 5 000 000 (Пять миллионов) долларов США, на срок с «17» июня 2011 г. по «14» июня 2013 г.

1.2. Под лимитом задолженности понимается максимальный размер единовременной задолженности Заемщика, которая образовалась или может образоваться в результате предоставления кредитных средств по настоящему Договору. В течение срока действия Договора задолженность по Договору не может превышать размер лимита, установленного в п. 1.1 Договора.

1.3. В рамках лимита Кредитной линии предоставляются отдельные суммы кредитных средств (далее - Транши). Срок действия Транша 180 (Сто восемьдесят) календарных дней.

1.4. Выдача Транша производится в течение периода доступности Кредитной линии. Период доступности Кредитной линии истекает «11» января 2013 г. (включительно). По истечении периода доступности выдача Транша не производится.

1.5. Заемщик обязуется вернуть полученные Транши, уплатить проценты за пользование ими, комиссии указанные в Приложении №3 к Договору и другие платежи в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором и приложениями к нему.

1.6. Размер лимита Кредитной линии возобновляется при погашении задолженности по ранее выданному Траншу.

2. Условия кредитования

2.1. Кредитная линия предоставляется на следующие цели: пополнение оборотных средств.

2.2. За пользование Траншем Заемщик уплачивает проценты в размере 7 (семь) процентов годовых. Размер процентов может быть изменен Кредитором в одностороннем порядке на условиях и порядке, предусмотренных подпунктами «б», «в» и «г» пункта 4.2 настоящего Договора.

2.3. Заемщик уплачивает Кредитору разовую комиссию за предоставление кредитных средств в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процентов от лимита Кредитной линии, в день подписания настоящего Договора.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Страница 2 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

2.4. Засмщик уплачивает Кредитору комиссию за предоставление кредитной линии с лимитом задолженности в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процентов от лимита Кредитной линии, в день подписания настоящего Договора и далее ежегодно не позднее «17» июня каждого года действия кредитной линии.

2.5. Уплата всех комиссий Кредитором производится: в безналичном порядке, или путем перечисления Засмщиком денежных средств на счета Кредитора.

2.6. Стороны установили, что при наступлении сроков оплаты любых платежей по настоящему Договору, Кредитор вправе произвести списание указанных платежей в безналичном порядке с любых счетов Засмщика, открытых у Кредитора.

3. Порядок предоставления и возврата Траншей

3.1. Транш предоставляется путем зачисления денежных средств на расчетный (текущий валютный) счет Засмщика №4070284060000000468, открытый у Кредитора, на основании Заявления о предоставлении Транша, составленного по форме, приведенной в Приложении №4 к настоящему Договору (далее – Заявление).

3.2. Кредитор не предоставляет Засмщику Транш для использования Транша Засмщиком на:

- оплату расчетных документов на беспроцентное списание денежных средств;
- оплату собственных векселей Засмщика;
- покупку векселей третьих лиц;
- выдачу и погашение кредитов (займов);
- исполнение обязательств других засмщиков перед Кредитором;
- приобретение у Кредитора имущества, полученного Кредитором в результате прекращения обязательств

Засмщика по ранее выданным ссудам предоставлением отступного;

- осуществление вложений в уставные капиталы вновь создаваемых юридических лиц.

3.3. Транш предоставляется Засмщику при одновременном выполнении следующих условий:

- отсутствует хартовека к счету, указанному в пункте 3.1 настоящего Договора;
- отсутствует просроченная задолженность (задолженность по основному долгу, и/или по процентам, комиссиям), не погашенная в срок, предусмотренная иными договорами, заключенными с Кредитором;
- не наступил случай отказа от предоставления Транша в соответствии с подпунктом «а» пункта 4.2 настоящего Договора;
- отсутствуют ограничения Засмщика в праве распоряжения денежными средствами по счету, указанному в пункте 3.1 настоящего Договора;
- уплачены все необходимые в соответствии с условиями настоящего Договора комиссии.

3.4. Проценты за пользование Траншем начисляются за каждый календарный день пользования кредитными средствами, исходя из фактического остатка ссудной задолженности на начало операционного дня, и фактического количества календарных дней в расчетном периоде, в в году - фактическое количество календарных дней (365 или 366 соответственно).

Начисление процентов начинается со дня, следующего за днем выдачи Транша, и заканчивается датой полного погашения задолженности. При этом день предоставления Транша и день полного погашения задолженности считаются как 1 (один) день.

Расчетный период для начисления процентов устанавливается:

- первый расчетный период – период с даты, следующей за датой предоставления Транша, по 20 число месяца, следующего за месяцем предоставления Транша;
- периодический расчетный период – период с 21 числа предыдущего месяца, по 20 число текущего месяца;
- последний расчетный период – период с 21 числа предыдущего месяца, по дату фактического погашения Транша включительно, но не позднее даты полного погашения Транша, определяемой в соответствии с п.1.3 Договора.

3.5. Уплата процентов производится ежемесячно в следующем порядке:

- за первый расчетный период – 20 июля 2011 года;
- за периодический расчетный период – 20 числа каждого календарного месяца;
- за последний расчетный период – в дату полного погашения Транша, определяемую в соответствии с п.1.3

Договора.

3.6. Погашение Транша производится не позднее срока действия Транша указанного в п.1.3 настоящего Договора.

3.7. Погашение задолженности (возврат Транша, уплату процентов, комиссий и неустоек) производится путем перечисления средств со счетов Засмщика на основании платежных поручений; перевода денежных средств Засмщика через другие кредитные организации.

3.8. Датой погашения задолженности по Траншу считается дата, когда денежная сумма, направленная в счет погашения задолженности, фактически поступила на счет Кредитора.

3.9. При досрочном погашении задолженности (полностью или частично) Засмщик обязан погасить имеющуюся на дату платежа задолженность (неустойки (пени, штрафы), комиссии, проценты, задолженность по Траншу).

При частичном досрочном погашении задолженности срок Транша не изменяется, при этом изменяются все последующие плановые платежи. Изменение планового платежа при частичном досрочном погашении задолженности, дополнительным соглашением к Договору не оформляется. Кредитор по запросу Засмщика предоставляет последнему график платежей.

3.10. Если срок уплаты задолженности приходится на нерабочий день, то платеж производится в следующий за этим днем рабочий день, в размере, определенном по состоянию на день, когда платеж должен был быть совершен. В случае проведения расчетов в последний день пользования Траншем проценты за пользование Траншем уплачиваются с учетом их начисления по день фактического осуществления платежа включительно.

3.11. Погашение обязательства Засмщика по настоящему Договору производится в следующей очередности:

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Страница 3 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

3.11.1. если плановые сроки исполнения обязательств Заемщика не наступили (досрочное исполнение обязательств):

- в первую очередь – неустойка, пени и другие штрафные санкции, начисленные в соответствии с Договором;
- во вторую – комиссия за досрочное погашение, в соответствии с Договором;
- в третью – проценты за пользование Траншем, начисленные на дату фактического платежа;
- в четвертую – задолженность по Траншу.

3.11.2. если плановые сроки исполнения обязательств Заемщика наступили и сумма произведенного Заемщиком платежа недостаточна для исполнения денежных обязательств Заемщика полностью, требования Кредитора удовлетворяются в следующей очередности:

- в первую очередь погашаются издержки Кредитора по получению исполнения по Договору;
- во вторую очередь - просроченная задолженность по процентам за пользование Траншем;
- в третью очередь – задолженность по процентам за пользование Траншем, начисленным на дату платежа;
- в четвертую очередь - просроченная задолженность по Траншу;
- в пятую очередь - задолженность по Траншу, за исключением просроченной;
- в шестую очередь - неустойка, пени и другие штрафные санкции, начисленные в соответствии с Договором;
- в седьмую очередь – проценты, начисленные на просроченную задолженность по Траншу.

В настоящем пункте под:

- денежными обязательствами понимаются обязательства Заемщика, по которым наступили плановые сроки исполнения;
- плановыми сроками исполнения обязательств Заемщика понимаются сроки уплаты комиссии и (или) процентов и (или) возврата Транша, определенные в Договоре;
- просроченной задолженностью понимается задолженность по Договору, не исполненная в плановые сроки исполнения обязательств Заемщиком.

Кредитор в одностороннем порядке имеет право изменять очередность погашения обязательств без уведомления об этом Заемщика.

3.12. Обязательства по погашению задолженности по Договору могут быть исполнены третьими лицами.

3.13. Кредитор имеет право в случае возникновения просроченной задолженности по Траншу и другим платежам, предусмотренным Договором, в пределах сумм просроченных платежей и неустоек в беззастенчивом порядке списать средства со всех счетов Заемщика у Кредитора и в других банках или списывать средства по мере их поступления в случае недостаточности денежных средств на указанных счетах Заемщика для погашения просроченной задолженности по Договору.

При недостаточности средств на расчетном(ых)/текущем(их) валютном(ых) счете(ах) Заемщика у Кредитора в случае погашения задолженности по Договору в валюте, отличной от валюты платежа, установленной Договором, Кредитор имеет право самостоятельно осуществлять конверсию полученных средств в валюту платежа по курсу и на условиях Кредитора, с их дальнейшим направлением на погашение задолженности по Договору или осуществлять конверсию полученных средств в валюту платежа по мере поступления средств в случае их недостаточности на указанных счетах Заемщика для погашения просроченной задолженности по Договору по курсу и на условиях, установленных соглашениями о беззастенчивом списании средств, заключенными между Кредитором, другими банками и Заемщиком.

4. Обязанности и права Кредитора

4.1. Кредитор обязан:

- а) представить Транш на условиях Договора не позднее рабочего дня, следующего за указанной Заемщиком в Заявлении предполагаемой датой получения Транша;
- б) хранить банковскую тайну по совершаемым платежам и переводам денежных средств Заемщика и состоянию его счетов;
- в) по требованию Заемщика предоставлять выписки по осудным счетам и счетам по учету процентов;
- г) при получении согласия Заемщика предоставлять информацию о Заемщике и сведения в отношении обязательств Заемщика по Договору в бюро кредитных историй;
- д) по требованию Заемщика предоставлять информацию о бюро кредитных историй, в которые были предоставлены информация о Заемщике и сведения в отношении обязательств Заемщика по Договору;
- е) по просьбе Заемщика предоставлять последнему расчет суммы, которая должна уплачиваться Кредитору Заемщиком за пользование Траншем.

4.2. Кредитор вправе:

- а) отказаться от предоставления Транша Заемщику (полностью или частично) и/или потребовать досрочного погашения всей суммы задолженности по настоящему Договору в любом из следующих случаев:
 - 1) неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком условий настоящего Договора, а также обеспечительных договоров, которые заключены или могут быть заключены в течение срока действия настоящего Договора;
 - 2) если сведения, информация, справки, документы и т.п., предоставленные Заемщиком Кредитору, на основании которых Кредитор сделал вывод о платежеспособности и финансовом состоянии Заемщика, оказались недостоверными или подложными;
 - 3) нецелевого использования Транша;

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Страница 4 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

- 4) возникшей недостаточности, утраты или ухудшения условий содержания/хранения предмета залога по любому договору залога, заключенному в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору;
- 5) в отношении Заемщика или лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору, возбуждено дело о банкротстве, или введена процедура банкротства, или назначена временная администрация, или принято решение о реорганизации, ликвидации или уменьшении уставного (складочного) капитала;
- 6) на все или часть имущества Заемщика или лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору, которую Кредитор признает существенной, обращено взыскание по требованию третьих лиц; либо к взысканию денежной суммы или об истребовании имущества, размер которого Кредитор признает существенным; под существенной частью имущества для целей Договора признается часть имущества, стоимость которого равна или превышает 25 (двадцать пять) процентов от общей стоимости имущества на момент обращения взыскания или истребования имущества;
- 7) отсутствия продления на очередной период страхования имущества (если предусмотрено настоящим Договором), переданного в залог в обеспечение исполнения обязательств по Договору, или замены страхователем выгодоприобретателя по договору страхования без согласования с Кредитором;
- 8) невыполнение Заемщиком или лицом, предоставившим обеспечение, обязательств, указанных в подпункте «ж» пункта 5.2 настоящего Договора;
- 9) в случае существенного ухудшения финансового состояния Заемщика или лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору, по сравнению с аналогичными показателями на момент заключения настоящего Договора, или возникновения притязаний третьих лиц, которые могут повлечь существенное ухудшение финансового состояния Заемщика или лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору. Под существенным ухудшением финансового состояния для целей настоящего Договора понимается такое ухудшение, которое может привести к признанию Заемщика или лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательств Заемщика, несостоятельным (банкротом) или к устойчивой неплатежеспособности, появившейся в результате убыточности его деятельности, сокращения размера чистых активов более чем на 25 (двадцать пять) процентов по сравнению с величиной чистых активов в аналогичном периоде предшествующего года, снижения объемов производства/реализации более чем на 20 (двадцать) процентов по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года, роста кредиторской и дебиторской задолженности более чем на 50 (пятьдесят) процентов по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года;
- 10) в случае отчуждения участником (участниками)/акционером (акционерами) Заемщика в период действия настоящего Договора долей (акций) в размере 5 (пять) и более процентов уставного капитала Заемщика, а также в случае выхода какого-либо участника из состава участников Заемщика;
- 11) в иных существенных случаях, позволяющих Кредитору сделать вывод о неспособности Заемщика исполнить свои обязательства по Договору.
- б) увеличить размер процентной ставки за пользование Траншем на 1 (один) процент годовых в случае нарушения Заемщиком подпункта «ж» пункта 5.2 Договора, уведомив об этом Заемщика телеграммой либо заказным письмом с уведомлением о вручении, либо под расписку. Новый размер процентной ставки считается принятым Заемщиком по умолчанию, если по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня отправления Кредитором соответствующего уведомления, Заемщик не оплатит всю имеющуюся задолженность по Договору или не представит документы, подтверждающие исполнение обязательств, предусмотренных подпунктом «ж» пункта 5.2 настоящего Договора. Такая процентная ставка за пользование Траншем действует в течение всех периодов, в которых имело место нарушение, до момента предоставления Заемщиком Кредитору оригиналов документов подтверждающих исполнение обязательств, предусмотренных подпунктом «ж» пункта 5.2 Договора;
- в) в целях уменьшения кредитных рисков увеличивать процентную ставку за пользование Траншем в одностороннем порядке не более чем на 1/3 от действующей процентной ставки, с уведомлением Заемщика, не чаще одного раза в месяц и в общей сложности не более трех раз в течение одного года в следующих случаях:
- при изменении условий формирования кредитных ресурсов Кредитора, в том числе изменения ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, изменения среднерыночных процентных ставок по межбанковским кредитам, а также в случае изменения ставок LIBOR, EURIBOR, MIBOR и пр.;
 - при изменении курса валюты Транша по отношению к российскому рублю более чем на 10 (десять) процентов в период действия настоящего Договора, зафиксированного с момента предоставления Кредитной линии по дате такого изменения, либо с момента последнего изменения процентной ставки по дате последующего изменения;
 - в иных случаях, при изменении источников финансирования валютных операций Кредитора.
- Процентная ставка, измененная Кредитором в одностороннем порядке в соответствии с данным пунктом Договора, вступает в силу по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня отправления Кредитором соответствующего уведомления, если в течение этого времени Заемщик досрочно не произвел возврат кредитных средств и уплату процентов за фактический срок пользования Траншем.
- В иных случаях изменения размера процентной ставки по инициативе Кредитора, не указанных в части первой настоящего пункта, изменение процентной ставки производится с согласия Заемщика.
- Не позднее 5 (пяти) рабочих дней после вступления в силу измененной процентной ставки, ко всем договорам, заключенным в обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору и указанным в разделе 6 настоящего Договора, Заемщик или лицо, предоставившее обеспечение, должны подписать соответствующие дополнительные соглашения об изменении процентной ставки за пользование Траншем. В противном случае Кредитор вправе требовать досрочного возврата Транша и уплаты процентов за пользование трансшем (при этом проценты за пользование трансшем в период с даты вступления в силу измененной процентной ставки по дате фактического возврата Транша начисляются по

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Страница 5 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

измененной процентной ставке).

г) спасти в безакцептном порядке сумму задолженности, возникшей по Договору и/или при наступлении любого из обстоятельств, указанных в подпункте «а» пункта 4.2 Договора, с любых банковских счетов Заемщика, открытых у Кредитора и в иных кредитных организациях;

д) в удобных для Кредитора порядке и форме осуществлять проверки достоверности предоставляемых Заемщиком документов о его хозяйственно-финансовой деятельности, целевого использования Транша и состояния обеспечения;

е) увеличить размер процентной ставки за пользование Траншем, уведомив об этом Заемщика телеграммой либо заказным письмом с уведомлением о вручении, либо под расписку, в случае существенного ухудшения финансового состояния Заемщика или лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательства Заемщика по Договору, по сравнению с аналогичными показателями на момент заключения настоящего Договора, или возникновения притязаний третьих лиц, которые могут повлечь существенное ухудшение финансового состояния Заемщика или лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательства Заемщика по Договору. Под существенным ухудшением финансового состояния для целей настоящего Договора понимается такое ухудшение, которое может привести к признанию Заемщика или лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательства Заемщика, несостоятельным (банкротом) или к устойчивой неплатежеспособности, появившейся в результате убыточности его деятельности, сокращения размера чистых активов более чем на 25 (двадцать пять) процентов по сравнению с величиной чистых активов в аналогичном периоде предшествующего года, снижения объемов производства/реализации более чем на 20 (двадцать) процентов по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года, роста кредиторской и дебиторской задолженности более чем на 50 (пятьдесят) процентов по сравнению с аналогичным периодом предшествующего года.

Новый размер процентной ставки считается принятым Заемщиком по умолчанию, если по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня отправления Кредитором соответствующего уведомления, Заемщик не погасит всю имеющуюся задолженность по Договору. Такая процентная ставка за пользование Траншем действует в течение всех периодов, в которых имело место ухудшение финансового состояния Заемщика или лица, предоставившего обеспечение исполнения обязательства Заемщика по Договору.

5. Обязанности и права Заемщика

5.1. Заемщик вправе:

а) с предварительного письменного уведомления Кредитора, за 3 (три) рабочих дня, досрочно погасить задолженность с соблюдением условия Договора;

б) требовать от Кредитора предоставления выписок по ссудным счетам и счетам по учету начисленных процентов по Траншу;

в) требовать от Кредитора предоставления информации о бюро кредитных историй, в которые были предоставлены информация о Заемщике и сведения в отношении обязательства Заемщика по Договору.

5.2. Заемщик обязан:

а) полностью погасить задолженность по Договору в сроки и порядке, установленном Договором, исполнять условия Договора надлежащим образом, не позднее даты окончания срока действия Транша, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора, осуществить погашение соответствующего Транша;

б) использовать Транш только в соответствии с его целевым назначением, согласно пункту 2.1 настоящего Договора;

в) предоставлять Кредитору документы, перечисленные в Приложении №1 к настоящему Договору, в сроки и объемах, установленных в Приложении №1 к настоящему Договору;

г) письменно уведомить Кредитора за 30 (тридцать) дней до дня принятия уполномоченным органом решения Заемщика по следующим вопросам:

- ликвидация или уменьшение уставного капитала;
- реорганизация (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование);
- создание дочерних и/или аффилированных юридических лиц, создание или оказание содействия в создании любого аналогичного производства;
- заключение любых соглашений, в силу которых бизнес в целом или отдельные операции Заемщика будут управляться третьей стороной;
- изменения в составе руководства Заемщика;
- изменения состава участников (учредителей) Заемщика;
- изменение вида деятельности предприятия;

д) не позднее следующего дня после принятия соответствующего решения письменно уведомить Кредитора об изменении состава органов управления, своего места нахождения, почтовых и (или) банковских реквизитов с предоставлением надлежащим образом оформленных подтверждающих документов;

е) в течение периода пользования Кредитной линией Заемщик обязан не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до рассмотрения уполномоченным органом Заемщика соответствующего вопроса, письменно уведомить Кредитора обо всех сделках по отчуждению или могущих повлечь отчуждение его имущества на сумму, превышающую 25 (двадцать пять) процентов величины активов, по состоянию на последнюю отчетную дату. В таком же порядке Заемщик обязан информировать Кредитора о заключении с третьими лицами договоров о совместной деятельности, по которым он должен передавать свое имущество и активы, а также о приобретении акций или долей в хозяйственных обществах;

ж) предоставить обеспечение, в соответствии с разделом 6 настоящего Договора:

- в срок не позднее 15.08.2011 года оформить в залог Банку 100% доли в уставном капитале ООО «Фаворит», указанного в подпункте 6.1 пункта 6;

- в срок не позднее 01.09.2011 года оформить Поручительство Фонда содействия кредитованию малого бизнеса Москвы, указанного в подпункте 6.1 пункта 6;

з) заключить с Кредитором дополнительное соглашение к настоящему Договору в случае повышения процентной

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Страница 6 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ставки Кредитором в соответствии с подпунктом «б», «в» и «е» пункта 4.2 настоящего Договора;

и) на момент заключения настоящего Договора и в течение срока его действия письменно извещать Кредитора:
 - обо всех своих счетах в других кредитных организациях в течение 3-х календарных дней с момента открытия;
 - о получении кредитов, гарантий, аккредитивов в других кредитных организациях, предоставлении поручительства, акцептовании и авалировании векселей, а также принятии на себя иных обязательств, не предусмотренных настоящим Договором, за исключением обязательных платежей в бюджет, не позднее следующего дня после совершения соответствующей сделки;

к) Заемщик обязан в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня заключения соответствующего договора залога передать (или обеспечить передачу, если Заемщик не является залогодателем соответствующего имущества) страховой полис и/или договор страхования Кредитору, документы, подтверждающие оплату страховой премии в соответствии с условиями договора страхования, а также своевременно и надлежащим образом продлевать срок действия договора страхования, с предоставлением оригиналов пролонгированных договоров страхования Кредитору;

л) обеспечивать совокупную сумму поступлений денежных средств (без учета кредитовых оборотов по конверсионным операциям, кредитов, полученных у Кредитора и в иных кредитных организациях, перевода денежных средств между счетами Заемщика, открытыми у Кредитора и в иных кредитных организациях) на все банковские счета Заемщика, открытые у Кредитора, в размере не менее 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей или эквивалента этой суммы в иностранной валюте (определяется по курсу Банка России на день поступления) ежемесячно в течение срока действия настоящего Договора, начиная с 01.07.2011г.;

3.3. При наличии просроченной задолженности (по возврату Транша, уплате начисленных процентов, неустойки, штрафов и пеня, предусмотренных настоящим Договором) Заемщик дает согласие Кредитору предоставлять информацию о Заемщике (персональные данные) любым третьим лицам.

6. Обеспечение

6.1. Обеспечением исполнения Заемщиком своих обязательств по настоящему Договору являются:

- залог земельных участков, находящихся по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, муниципальное образование «Лопухинское сельское поселение», ЗАО «Лопухинка», ул. Новая Буря, согласно Договору ипотеки 31/341-11 от 17.06.2011г. заключенному с Мадорской Валерией Валерьевной, действующей на основании Доверенности от 15 декабря 2009 года;

- залог земельных участков, находящихся по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО «Ропшинское сельское поселение», ЗАО «Красносельское», ул. Михайловская, согласно Договору ипотеки 32/341-11 от 17.06.2011г. заключенному с Мадорской Валерией Валерьевной, действующей на основании Доверенности от 15 декабря 2009 года;

- залог здания с правом аренды земли, находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д.17, лит. Н, согласно Договору ипотеки 33/341-11 от 17.06.2011г., заключенному с ООО «Фаворит»;

- залог товаров в обороте, согласно Договору залога товаров в обороте 34/341-11 от 17.06.2011г., заключенному с ООО «Оптторг»;

- залог, согласно Договору залога доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Фаворит», заключенный в срок не позднее 15.08.2011 года;

- поручительство Фонда содействия кредитованию малого бизнеса Москвы, заключить в срок не позднее 01.09.2011 года.

6.2. Помимо обеспечения, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, Заемщик отвечает по своим обязательствам по настоящему Договору всем своим имуществом, включая уставный капитал, денежные средства, недвижимое имущество, имущественные права, права (требования), ценные бумаги, а также любое другое имущество, принадлежащее Заемщику и на которое может быть обращено взыскание в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Ответственность Заемщика

7.1. За просрочку возврата Транша Заемщик уплачивает Кредитору пеню в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от просроченной суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. Уплата пени не освобождает Заемщика от обязанности уплаты процентов на просроченную сумму задолженности в соответствии с п.2.2. настоящего Договора.

7.2. За просрочку уплаты процентов и/или комиссий Заемщик уплачивает Кредитору пеню в размере 1,0 (одного) процента от просроченной суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

7.3. За каждый случай нарушения подпункта «б» пункта 5.2 настоящего Договора Заемщик уплачивает Кредитору штраф в размере 25 (двадцать пять) процентов от суммы использованного не по целевому назначению Транша.

7.4. За каждый случай нарушения обязательств, предусмотренных подпунктами «в» - «е», или пункта 5.2 настоящего Договора Заемщик уплачивает Кредитору штраф в размере 5 (пять) процентов от лимита Кредитной линии.

7.5. За каждый случай нарушения подпунктов «ж» или «з» пункта 5.2 настоящего Договора Заемщик уплачивает Кредитору пеню в размере 0,05 (ноль целых пять сотых) процента от лимита Кредитной линии за каждый календарный день нарушения.

7.6. За каждый случай нарушения обязательств, предусмотренных подпунктом «к» пункта 5.2 настоящего Договора Заемщик уплачивает Кредитору штраф в размере 10 (десять) процентов от суммы, на которую предмет залога должен быть застрахован по условиям договора залога.

7.7. За каждый случай нарушения обязательств, предусмотренных подпунктом «л» пункта 5.2 настоящего Договора Заемщик уплачивает Кредитору штраф в размере 5 (пять) процентов от разницы между установленной совокупной суммой поступления денежных средств (без учета кредитовых оборотов по конверсионным операциям, кредитов, полученных у Кредитора и в иных кредитных организациях, перевода средств между счетами Заемщика,

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Страница 7 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

открытых у Кредитора и в иных кредитных организациях) на все расчетные счета Заемщика, открытые у Кредитора, или установленного эквивалента этой суммы в иностранной валюте (определяется по курсу Банка России на день поступления таких средств) и фактически размещенной совокупной суммой поступивших денежных средств.

7.8. Неустойки и другие штрафные санкции могут не начисляться и не взыскиваться по решению уполномоченного органа Кредитора.

8. Прочие условия

8.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность содержания Договора, а также любой информации и данных, предоставляемых каждой из Сторон в связи с его исполнением, не раскрывать и не разглашать третьим лицам в целом или частично информацию без предварительного письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.2. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается полученным стороной с момента его вручения адресату под расписку или по истечении десяти календарных дней со дня направления заказного письма (трех дней - для телеграммы) по адресу, указанному в Договоре. В случае изменения места нахождения Заемщика, Заемщик направляет Кредитору письменное уведомление об изменении своего места нахождения не позднее следующего дня с момента изменения места нахождения. В противном случае направление Кредитором уведомлений по последнему известному месту нахождения Заемщика признается Сторонами надлежащим.

8.3. Изменения и дополнения к Договору обязательны для Сторон, если совершены в виде документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

8.4. Все споры по Договору подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Кредитора.

8.5. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. »

3. Заявления и гарантии

3.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ подтверждает и гарантирует, что на дату заключения Договора:

3.1.1. Действует в соответствии с полномочиями, установленными его учредительными документами.

3.1.2. Предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, не обременен правами третьих лиц, право собственности и право аренды ЗАЛОГОДАТЕЛЯ никем не оспаривается.

3.1.3. Ему не известны какие-либо скрытые свойства Предмета залога, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

3.1.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не имеет задолженности по уплате причитающихся платежей и налогов на Предмет залога.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан застраховать Предмет залога в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на сумму не менее рыночной стоимости Предмета залога от риска утраты (гибели) или повреждения на все случаи, предусмотренные ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ, на срок кредитования либо на срок не менее 1 года.

Условия Договора страхования ЗАЛОГОДАТЕЛЬ должен предварительно согласовать с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе потребовать заменить страховую компанию, ранее осуществлявшую страхование имущества, если в период действия Договора возник, по оценке ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, дополнительный риск, связанный с принятием страховой компанией со стороны страховой компании, в том числе, но не исключительно с ухудшением ее финансового состояния, что ставит под угрозу своевременное выполнение страховой компанией обязательств по Договору страхования.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан передать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ копию правил страхования, заверенную страховой компанией, копию договора страхования, заверенную подписью руководителя и печатью, подлинник страхового полиса.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан в срок не позднее 14 дней до окончания срока действия договора страхования обеспечивать продление страхования Предмета залога до полного исполнения обязательств по Кредитному договору и предоставить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ документы, подтверждающие продление страхования. При продлении страхования страховая сумма может быть изменена по согласованию с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Страница 8 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

4.1.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Сторонами представить полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации ипотеки в соответствующий регистрирующий орган.

4.1.3. Последующий залог Предмета залога без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ не допускается.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно: отчуждать и передавать Предмет залога, в аренду, лизинг, доверительное управление до полного выполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

4.1.4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не вправе без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ производить переоборудование, перепланировку, реконструкцию или иные изменения Предмета залога.

4.1.5. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонт.

4.1.6. Немедленно уведомлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

4.1.7. Обеспечивать ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ возможность документарной и фактической проверки наличия и состояния Предмета залога.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ любую запрашиваемую информацию относительно Предмета залога.

4.1.8. Немедленно ставить в известность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об изменениях, произошедших в Предмете залога, о его нарушениях третьими лицами или о притязаниях третьих лиц на Предмет залога.

4.1.9. Вести книгу записей залогов; не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора внести в книгу запись, содержащую данные о виде и предмете залога, объеме обеспеченности залогом взятого обязательства.

По первому требованию предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ выписку из книги записи залогов. При этом ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет ответственность за своевременность и реальность внесения сведений о залоге в книгу записи залогов.

4.1.10. В случае инициации процедуры банкротства ЗАЛОГОДАТЕЛЯ третьим лицом в письменной форме уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о поступившем в арбитражный суд соответствующем заявлении не позднее 3 (Трех) рабочих дней, с даты получения от заявителя копии такого заявления.

4.1.11. Не разглашать в любой форме (в том числе, но не исключительно: в форме интервью, публикаций, рекламных акций) информацию, касающуюся условий Кредитного договора и Договора без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

Данное условие не распространяется на обязательное предоставление информации в случаях, определенных законодательством Российской Федерации, а также в случае необходимости предоставления такой информации ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ в рамках существующих или вновь принятых на себя обязательств по раскрытию информации перед другими кредиторами, рейтинговыми агентствами, финансовыми институтами.

4.1.12. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о его предстоящей реорганизации, ликвидации не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения уполномоченным коллегиальным органом управления.

4.1.13. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ несет в полной мере ответственность за Предмет залога, риск его случайной гибели или случайного повреждения.

4.1.14. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан ежеквартально в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой окончания периода, устоявленной для предоставления бухгалтерской отчетности в налоговые органы, предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ:

- бухгалтерский отчет в полном объеме по формам, установленным уполномоченными министерствами и ведомствами, с отметкой о способе отправления документа в подразделение ФНС России, заверенный руководителем и печатью ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, с приложением пояснительной записки (к годовой отчетности) и аудиторского заключения (или его итоговой части) по результатам обязательного по законодательству Российской Федерации аудита годовой бухгалтерской отчетности;

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Страница 9 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

- копии изменений и дополнений к учредительным документам (зарегистрированные в установленном законодательством порядке) и копию свидетельства о внесении записи в ЕГРЮЛ о государственной регистрации изменений в учредительные документы, удостоверенные нотариально или регистрирующим органом, если в течение истекшего календарного квартала внесены изменения в учредительные документы;
 - информацию о произошедших в течение истекшего календарного квартала изменениях в персональном составе коллегиальных и/или исполнительных органов управления.
- Кроме того, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ обязан по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять другие отчетно-финансовые документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ имеет право:

4.2.1. Пользоваться Предметом залога в соответствии с его целевым назначением и получать доходы от Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.2.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в любое время до момента его реализации посредством исполнения обеспеченных залогом обязательств.

4.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:

4.3.1. Проверять по документам и фактически наличие, размер, состояние и условия использования Предмета залога и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4.3.2. Требовать от ЗАЛОГОДАТЕЛЯ принятия мер, необходимых для сохранения Предмета залога.

4.3.3. Выступать в качестве третьего лица в деле, в котором рассматривают иск об имуществе, являющемся Предметом залога.

4.3.4. Требовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и Кредитным договором.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За каждый случай неисполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ обязательств, изложенных в пунктах 1.2.2 и 4.1 Договора, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ по требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ обязан уплатить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ неустойку в размере 5 (пяти) процентов от суммы кредита (лимита кредитной линии), указанной в п. 2.3.1 Договора, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ об уплате неустойки.

5.3. Уплата неустойки, предусмотренной условиями Договора, не освобождает ЗАЛОГОДАТЕЛЯ от выполнения обязательств, принятых по Договору.

6. Дополнительные условия

6.1. Стороны договорились, что обращение взыскания на Предмет залога осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Средства, полученные от реализации Предмета залога для погашения задолженности, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- в первую очередь погашаются издержки ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по получению исполнения по Кредитному договору и Договору;
- во вторую очередь - просроченная задолженность по процентам за пользование Кредитом;
- в третью очередь - задолженность по процентам за пользование Кредитом, начисленным на дату платежа;
- в четвертую очередь - просроченная задолженность по Кредиту;
- в пятую очередь - задолженность по Кредиту, за исключением просроченной;
- в шестую очередь - неустойка, пени и другие штрафные санкции, начисленные в соответствии с Кредитным договором.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Страница 10 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

- в седьмую очередь – проценты, начисленные на просроченную задолженность по Кредиту.
- В настоящем пункте под:
- плановыми сроками исполнения обязательств Заемщика понимаются сроки уплаты комиссии и (или) процентов и (или) возврата Кредита, определенные в Кредитном договоре;
 - просроченной задолженностью понимается задолженность по Кредитному договору, не исполненная в плановые сроки исполнения обязательств Заемщика.

7. Особые условия

7.1. В случае частичного исполнения Заемщиком обеспеченных залогом обязательств залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного залогом обязательства.

7.2. Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Кредитного договора происходит уступка ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ обеспеченного залогом требования третьему лицу, при этом:

- ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе без согласия ЗАЛОГОДАТЕЛЯ передать свои права по Договору с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;
- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ не имеет права переуступить или передавать полностью или частично свои права по Договору без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

7.3. Расходы по регистрации Договора и Дополнительных соглашений к нему в соответствующих государственных органах несет ЗАЛОГОДАТЕЛЬ.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. Договор действует до полного выполнения обязательств, взятых на себя Заемщиком по Кредитному договору.

9. Заключительные положения

9.1. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры по Договору рассматриваются по месту нахождения ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

9.3. Изменения или дополнения к Договору совершаются в письменной форме, путем заключения дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированных в порядке, предусмотренном в Российской Федерации для Договора.

9.4. В случае изменения места нахождения ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, ЗАЛОГОДАТЕЛЬ направляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ письменное уведомление об изменении своего места нахождения не позднее следующего дня с момента изменения места нахождения. В противном случае направление ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ уведомлений по последнему известному месту нахождения ЗАЛОГОДАТЕЛЯ признается Сторонами надлежащим.

9.5. Уведомления, заявления, сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны составляться в письменной форме и будут считаться поданными надлежащим образом, если они посланы телеграммой, заказным письмом с уведомлением о вручении и/или с использованием средств факсимильной связи, а также доставлены лично по почтовым адресам сторон (или в соответствии с п. 9.4 Договора).

9.6. Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых два хранятся у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, один - у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ, два – в соответствующих регистрирующих органах.

10. Место нахождения и реквизиты Сторон

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ



Страница 11 из 12

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ



ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ	ЗАЛОГОДАТЕЛЬ
ООО «Банк БЦК-Москва»	Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит»
ИНН 775 000 42 63, КПП 775 001 001	ИНН 7826059882 КПП 781101001
ОГРН 107 771 100 02 01	ОГРН 1027810235298
Место нахождения и почтовый адрес: 123100, г. Москва, Шмитовский проезд, д.3, стр.3	Место нахождения: г. Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д.38, лит. А Почтовый адрес: г. Санкт-Петербург, Проспект Елизарова, д.38, лит. А
К/сч 30101810100000000793 в Отделении № 4 Московского ГТУ Банка России БИК 044579793	Р/сч №407028103020015473 В Филиале ОАО «СВЕДБАНК» в г.Санкт-Петербурге г.Санкт-Петербург БИК 044030793, к/с 30101810800000000793
Председатель Правления	
Карпаш Любовь Ивановна	Мадорская Валерия Валерьевна

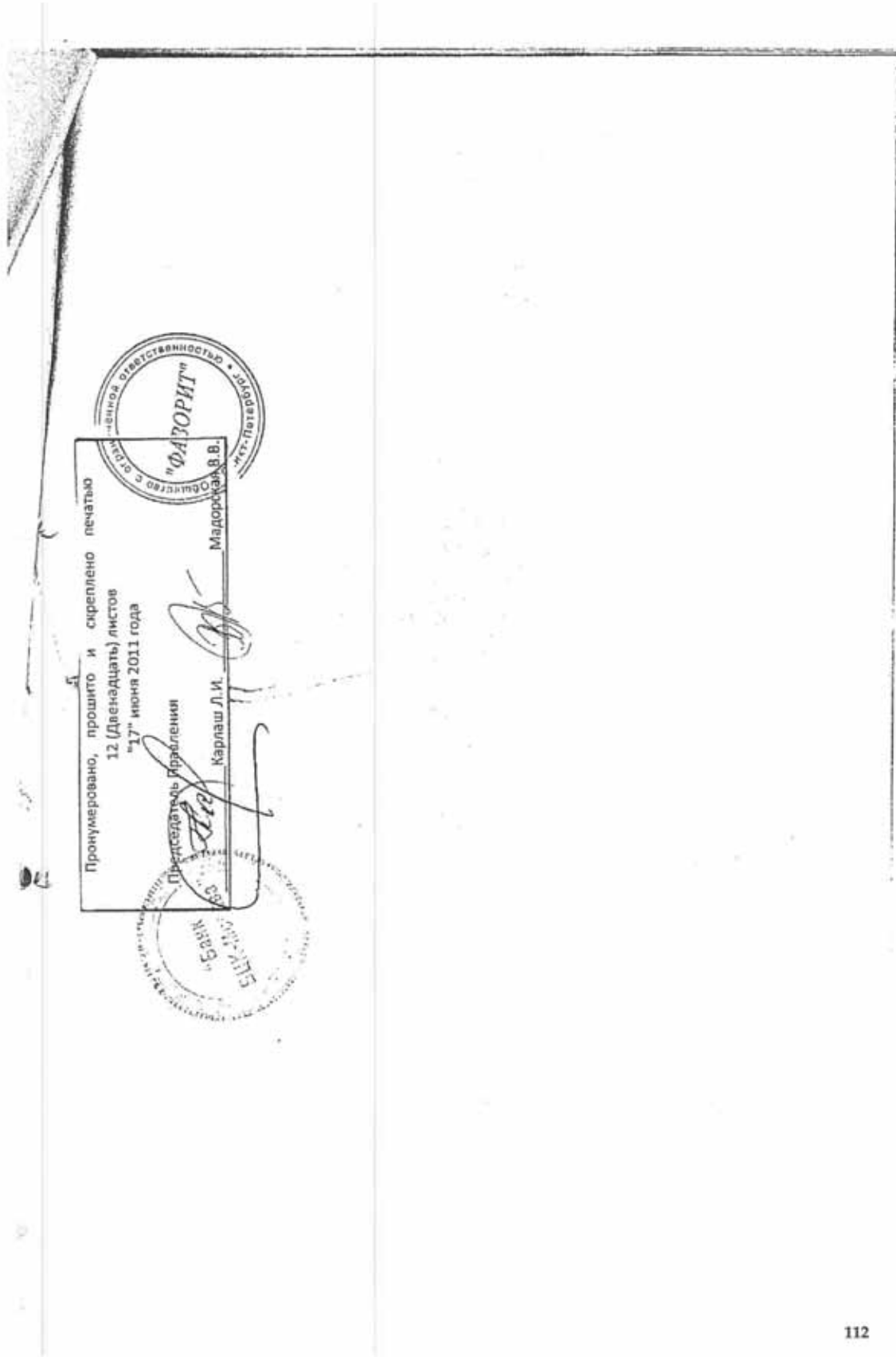


я, Михаиленко Мария Семёновна, свидетельствую факт подписания настоящего договора 331344-11 от 17.06.2011 в моем присутствии, личность подписавших настоящий договор идентифицирована, легитимность полномочий проверена.

Михаиленко (подпись, ФИО) ЛС
 «17» июня 2016.

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ ЛС

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ ЛС



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Номер регистрационного округа 78
Санкт-Петербург
Произведена государственная регистрация
Договора ипотеки
Дата регистрации «23» июня 2011 года
Номер регистрации № 78-78-40/057/2011-171
Регистратор _____ Пачешина Е.А.

Управление Федеральной службы регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Номер регистрационного округа 78
Санкт-Петербург
Произведена государственная регистрация
Ипотеки, залога права аренды
Дата регистрации «23» июня 2011 года
Номер регистрации № 78-78-40/057/2011-171
Кад. № 78:12:7015:14:144
Кад. № 78:7015:14
Регистратор _____ Пачешина Е.А.

на основании
документа
№ 78-78-40/057/2011-171

Справка о расчетах

от 22.04.2016

по договору 13/ЭК-04908 от 24.11.2010

за период с 01.01.2015 по 30.06.2016

Субъект договора: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ» (ИНН 7826056882)

Арендные объекты:

г. Санкт-Петербург, Большой Скопеловский проспект, участок 13, (юго-западнее д. 17, литера Н)

Срок действия договора: с 19.11.2010 по 18.11.2013

Расчеты по субсчету: земельные участки

Список платежных документов

Тип	Номер	Дата пл.	Списание	Банк	Тип пл.	Период	Курс	Сумма	Оплачено в УЕ	Начисл.	ИСП	Всего	Сумма пл.
Ввод	32868239	02.04.15	03.04.15	АП	01.01.15-31.03.15	1.0000	11 120,33	11 120,33	11 120,33	0,00	0,00	11 120,33	11 120,33
Ввод	32873033	22.04.15	23.04.15	АП	01.04.15-30.06.15	1.0000	11 120,33	11 120,33	11 120,33	0,00	0,00	11 120,33	11 120,33
Ввод	32890238	09.07.15	10.07.15	АП	01.07.15-30.09.15	1.0000	11 120,33	11 120,33	11 120,33	0,00	0,00	11 120,33	11 120,33
Ввод	32933570	21.10.15	22.10.15	АП	01.10.15-31.12.15	1.0000	9 785,90	9 785,90	9 785,90	0,00	0,00	9 785,90	9 785,90
Ввод	32901665	18.01.16	19.01.16	АП	01.01.16-31.03.16	1.0000	10 675,51	10 675,51	10 675,51	0,00	0,00	10 675,51	10 675,51
Поступило: \$ %:							53 822,40	53 822,40	0,00	0,00	0,00	53 822,40	53 822,40

План платежей

Тип пл.	Период	Ставка	Начислено	Начислено	Поступило	Оплачено в УЕ	Пост-наполн	Долг	Долг начисл	Долг всего
АП		0,000 руб	0,00	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого за 2015 год:			0,00	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00
2016 год										
Тип пл. <td>Период <td>Ставка <td>Начислено <td>Начислено <td>Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td>	Период <td>Ставка <td>Начислено <td>Начислено <td>Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td></td></td></td></td>	Ставка <td>Начислено <td>Начислено <td>Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td></td></td></td>	Начислено <td>Начислено <td>Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td></td></td>	Начислено <td>Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td></td>	Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td>	Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td>	Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td>	Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td>	Долг начисл <td>Долг всего</td>	Долг всего
АП	01.01-31.03	11 120,330 руб	11 120,33	0,00	11 120,33	11 120,330	0,00	0,00	0,00	0,00
АП	01.04-30.06	10 675,520 руб	10 675,52	0,00	11 120,33	11 120,330	0,00	-444,81	0,00	-444,81
АП	01.07-30.09	10 675,520 руб	10 675,52	0,00	11 120,33	11 120,330	0,00	-444,81	0,00	-444,81
АП	01.10-31.12	10 675,520 руб	10 675,52	0,00	9 785,90	9 785,900	0,00	889,62	0,00	889,62
АП	01.12-31.12	80,500 руб	80,50	0,00	0,000	0,000	0,00	80,50	0,00	80,50
Итого за 2016 год:			43 227,39	0,00	43 146,89	43 146,890	0,00	80,50	0,00	80,50
2016 год										
Тип пл. <td>Период <td>Ставка <td>Начислено <td>Начислено <td>Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td></td></td></td></td></td>	Период <td>Ставка <td>Начислено <td>Начислено <td>Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td></td></td></td></td>	Ставка <td>Начислено <td>Начислено <td>Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td></td></td></td>	Начислено <td>Начислено <td>Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td></td></td>	Начислено <td>Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td></td>	Поступило <td>Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td></td>	Оплачено в УЕ <td>Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td></td>	Пост-наполн <td>Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td></td>	Долг <td>Долг начисл <td>Долг всего</td> </td>	Долг начисл <td>Долг всего</td>	Долг всего
АП	01.01-31.03	10 914,430 руб	10 914,43	0,00	10 675,51	10 675,510	0,00	238,92	0,00	238,92
АП	01.04-30.06	10 914,430 руб	10 914,43	0,00	0,000	0,000	0,00	10 914,43	0,00	10 914,43
Итого за 2016 год:			21 828,86	0,00	10 675,51	10 675,510	0,00	11 153,35	0,00	11 153,35
Итого:			65 056,25	0,00	53 822,40	53 822,400	0,00	11 233,85	0,00	11 233,85

БЕЗ РАСЧЕТА ШТРАФОВ

Гребенкина Е.А. Управление анализа сделок с объектами недвижимости
 Велуший специалист
 от 22 АПР 2016 20 г.

БЕЗ РАСЧЕТА ПЕНИ

Справка о расчетах
от 22.04.2016
по договору 13/ЭК-04907 от 24.11.2010
за период с 01.01.2015 по 30.06.2016

Субъект договора: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ» (ИНН 7826059882)
Арендные объекты:

г.Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, участок 14, (северо-восточное дома 17, литера Н)
Срок действия договора: с 19.11.2010 по 18.11.2013

Расчеты по субсчету: земельные участки

Список платежных документов

Тип	Номер	Дата пл.	Списание	Банк	Тит.пл.	Период	Курс	Сумма	Оплачено в УЕ	Налог	НОП	Валюта	Сумма пл.
Влон	32668020	02.04.15	03.04.15	АП	01.01.15-31.03.15	1,00000	86 161,41	86 161,41	0,00	0,00	0,00	86 161,41	86 161,41
Влон	32672069	22.04.15	23.04.15	АП	01.04.15-30.06.15	1,00000	86 161,41	86 161,41	0,00	0,00	0,00	86 161,41	86 161,41
Влон	32682052	09.07.15	10.07.15	АП	01.07.15-30.09.15	1,00000	86 161,41	86 161,41	0,00	0,00	0,00	86 161,41	86 161,41
Влон	32693574	21.10.15	22.10.15	АП	01.10.15-31.12.15	1,00000	75 820,43	75 820,43	0,00	0,00	0,00	75 820,43	75 820,43
Влон	32901710	18.01.16	19.01.16	АП	01.01.16-31.03.16	1,00000	82 714,96	82 714,96	0,00	0,00	0,00	82 714,96	82 714,96
Поступило: 5 шт.									417 019,62	417 019,62	0,00	417 019,62	417 019,62

План платежей

Тип пл.	Период	Ставка	Наименов	Нач.налог	Поступило	Оплачено в УЕ	Постналог	Долг	Долг налог	Долг всего
АП		0,000 руб.		0,00	0,00	0,000	0,00	0,00	0,00	0,00

Тип пл.	Период	Ставка	Наименов	Нач.налог	Поступило	Оплачено в УЕ	Постналог	Долг	Долг налог	Долг всего
АП	01.01-31.03	86 161,410 руб.		0,00	86 161,41	86 161,410	0,00	0,00	0,00	0,00
АП	01.04-30.06	82 714,950 руб.		0,00	86 161,41	86 161,410	0,00	-3 446,46	0,00	-3 446,46
АП	01.07-30.09	82 714,950 руб.		0,00	86 161,41	86 161,410	0,00	-3 446,46	0,00	-3 446,46
АП	01.10-31.12	82 714,950 руб.		0,00	75 820,43	75 820,430	0,00	8 894,52	0,00	8 894,52
АП	01.12-31.12	823 757 руб.		823,78	0,00	0,00	0,00	823,78	0,00	823,78
Итого за 2015 год: 334 930,02 0,00 334 304,66 334 304,660 0,00 625,36 0,00 625,36										

Тип пл.	Период	Ставка	Наименов	Нач.налог	Поступило	Оплачено в УЕ	Постналог	Долг	Долг налог	Долг всего
АП	01.01-31.03	84 566,100 руб.		0,00	82 714,96	82 714,960	0,00	1 851,14	0,00	1 851,14
АП	01.04-30.06	84 566,100 руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	84 566,10	0,00	84 566,10
Итого за 2016 год: 169 132,20 0,00 82 714,96 82 714,960 0,00 86 417,24 0,00 86 417,24										

Итого: 504 062,22 0,00 417 019,62 417 019,620 0,00 87 042,80 0,00 87 042,80
в т.ч. АП: долг 87 042,80 руб.
пеня: долг 0,00 руб.
ГП: долг 0,00 руб.

**БЕЗ РАСЧЕТА
ШТРАФОВ**

Гребенкина Е.А. удаленное анализа сделок
с объектами недвижимости 02.04.2016
Ведущий специалист
Е.А. Гребенкина
22 АПР 2016 20 г.

БЕЗ РАСЧЕТА ПЕНИ

Справка о расчетах
от 22.04.2016
по договору 13/ЗД-03572 от 20.09.2004
за период с 01.01.2015 по 30.06.2016

Субъект договора: Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ» (ИНН 7826059862)
Арендные объекты:

г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, литера Н
Срок действия договора: с 31.08.2004 по 26.04.2053

Расчеты по субсчету: земельные участки

Список платежных документов

Тип	№ документа	Дата	Сумма	Период	Курс	Сумма	Испол.	Сумма
Ввод	№	ДД.ММ.ГГ	руб.	ДД.ММ.ГГ	руб.	руб.	руб.	руб.
Ввод	32862705	22.01.15	23.01.15	01.01.15 - 31.03.15	1,0000	18 202,66	0,00	18 202,66
Ввод	22072714	20.04.15	21.04.15	01.04.15 - 30.06.15	1,0000	18 202,66	0,00	18 202,66
Ввод	328620238	09.07.15	10.07.15	01.07.15 - 30.09.15	1,0000	18 202,66	0,00	18 202,66
Ввод	32892571	21.10.15	22.10.15	01.10.15 - 31.12.15	1,0000	14 256,87	0,00	14 256,87
Ввод	32901697	18.01.16	19.01.16	01.01.16 - 31.03.16	1,0000	15 554,56	0,00	15 554,56
Итого за 2015 год:						78 419,41	0,00	78 419,41

План платежей

Тип пл.	Период	Сумма	Начислено	Начислено	Поступило	Оплачено в УЕ	Пост-налоги	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	
АП	ДД.ММ.ГГ	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	
2015 год																			
АП	01.01-31.03	18 202,66	18 202,66	0,00	18 202,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
АП	01.04-30.06	18 202,66	18 202,66	0,00	18 202,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
АП	01.07-30.09	18 202,66	18 202,66	0,00	18 202,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
АП	01.10-31.12	14 256,87	14 256,87	0,00	14 256,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого за 2015 год:		78 419,41	78 419,41	0,00	78 419,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Тип пл.	Период	Сумма	Начислено	Начислено	Поступило	Оплачено в УЕ	Пост-налоги	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг	Долг		
АП	ДД.ММ.ГГ	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.	руб.		
2016 год																				
АП	01.01-31.03	18 165,43	18 165,43	0,00	18 165,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
АП	01.04-30.06	18 165,43	18 165,43	0,00	18 165,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого за 2016 год:		36 330,86	36 330,86	0,00	36 330,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Итого за 2015 год: 78 419,41 руб.
Итого за 2016 год: 36 330,86 руб.
Итого: 114 750,27 руб.

Введенная сумма: 114 750,27 руб.
В т.ч. АП: 114 750,27 руб.
пеней: 0,00 руб.
ГП: 0,00 руб.

Гребенкина Е.А.
Управление анализа сделок
с объектами недвижимости
Ведущий специалист
22.04.2016
№ 22 АПР 2016 г.

БЕЗ РАСЧЕТА ШТРАФОВ

БЕЗ РАСЧЕТА ПЕНИ

128/2014-414557(1)
КОПИЯ

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
27 октября 2014 года

Дело № А56-12344/2014/мп12

Резолютивная часть определения объявлена 24.10.2014. Определение в полном объеме изготовлено 27.10.2014.

Судья Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области Ю.Э.Кулаковская,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Тимофеевым Е.И., рассмотрев в судебном заседании заявление ООО «Банк БЦК-Москва» (123100, Москва, Шмитовский проезд, дом 3, стр. 3) о включении требования в реестр требований кредиторов должника ООО «Фаворит» (ОГРН 1027810235298; ИНН 7826059882)

при участии:

от заявителя – представителя Григорьевой С.В. (доверенность от 11.06.2013)

от внешнего управляющего представителя Романовой В.С. (доверенность от 29.07.2014)

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.04.2014 в отношении ООО «Фаворит» (деле – должник) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Бубнов Д.В.

Публикация сведений о введении в отношении должника процедуры наблюдения осуществлена в газете «Коммерсантъ» №63 от 12.04.2014.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) 04.07.2014 ООО «Банк БЦК-Москва» направило и 15.07.2014 в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области поступило заявление о включении требования в размере 24 315 508 руб. в реестр требований кредиторов ООО «Фаворит», как обеспеченное залогом имущества должника.

Определением от 17.07.2014 суд принял заявление к рассмотрению и определил рассмотреть заявление ООО «Банк БЦК-Москва» о включении в реестр требований кредиторов должника в течение месяца после введения процедуры банкротства, следующей за процедурой наблюдения по правилам, установленным для соответствующей процедуры, следующей за процедурой наблюдения.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 28.07.2014 процедура наблюдения прекращена, в отношении ООО «Фаворит» введена процедуры банкротства - внешнее управление, в связи с чем рассмотрение требования Банка назначено в судебном заседании 22.08.2014 и впоследствии откладывалось протокольными определениями на 03.10.2014 и 24.10.2014.

Внешний управляющий против удовлетворения требования кредитора возражает, ссылаясь на то, что требования кредитора могли быть удовлетворены полностью или в части за счет иного обеспечения, предусмотренного условиями кредитного договора.

КОПИЯ

2

А56-12344/2014

В настоящем заседании представителем внешнего управляющего заявлено ходатайство об отложении судебного заседания для ознакомления с отзывом кредитора на возражения должника.

Поскольку отзыв фактически повторяет доводы, озвученные кредитором в предыдущем заседании, суд не находит оснований для удовлетворения заявленного ходатайства.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, находит требование ООО «Банк БЦК-Москва» (далее – Банк) обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Как следует из материалов требования, 17.06.2011 между кредитором и должником заключен договор ипотеки № 33/341-11, предметом которого является здание склада и право аренды земельного участка общей залоговой стоимостью 24 315 508 руб., в качестве обеспечения исполнения обязательств ООО «Оптторг», возникших на основании договора об открытии кредитной линии от 17.06.2011 № КЛЗ/341-11, согласно которому Банк открыл ООО «Оптторг» кредитную линию в лимите задолженности в размере 5 000 000 долларов США сроком по 14.06.2013 с уплатой 7 % годовых.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Оптторг» № А 56-70822/2012 определением от 12.07.2013 требования Банка в размере 36 303 461 руб. 50 коп. включены в реестр требований кредиторов должника.

Сведения о погашении требований кредитора в ходе процедуры конкурсного производства ООО «Оптторг» в материалы дела не представлены.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 24.09.2013 по делу № А 40-55044/13 обращено взыскание на имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Фаворит», заложенное по договору залога от 17.06.2011 в счет погашения задолженности ООО «Оптторг» в размере 1 118 724,09 долларов США, начальная продажная стоимость имущества определена в размере 24 315 508 руб.

Статьями 307, 309-310 ГК РФ установлено, что обязательства, в том числе возникшие из договора, должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора и требованиями закона, иных правовых актов; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно положениям ст. ст. 361, 363 гражданского кодекса Российской Федерации по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.

Доказательств, свидетельствующих о погашении задолженности, в материалы требования не представлено.

В соответствии с пунктом 1 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.

КОПИЯ

В соответствии с пунктом 5 статьи 138 Закона о банкротстве требования залогодержателей по договорам залога, заключенным с должником в обеспечение исполнения обязательств иных лиц, удовлетворяются в порядке, предусмотренном данной статьей Закона. Указанные залогодержатели обладают правами конкурсных кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, во всех процедурах, применяемых в деле о банкротстве.

Пунктом 4 статьи 134 Закона о банкротстве предусмотрено, что требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 138 данного Закона.

Возражения внешнего управляющего отклоняются, поскольку они основаны на предположениях, документально не подтверждены. Ходатайства об истребовании дополнительных документов в порядке ст. 66 Арбитражного Процессуального Кодекса РФ арбитражным управляющим не заявлено.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 158, 184, 185 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 100 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ, Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

Ходатайство об отложении судебного заседания отклонить.

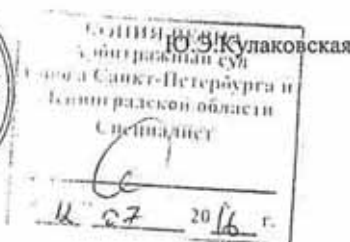
Включить в реестр требований кредиторов ООО «Фаворит» требование ООО «Банк БЦК-Москва» в сумме 24 315 508 руб..

Отнести указанное требование в третью очередь удовлетворения требований кредиторов.

Установить, что требование ООО «Банк БЦК-Москва» в размере 24 315 508 руб. подлежит удовлетворению в порядке, установленном статьей 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» за счет имущества, являющегося предметом залога.

На определение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый Арбитражный апелляционный суд в течение 10 дней со дня вынесения определения.

Судья







911/2015-4347(2)



ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
<http://13aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

23 января 2015 года

Дело №А56-12344/2014/тр12

Резолютивная часть постановления объявлена 22 января 2015 года

Постановление изготовлено в полном объеме 23 января 2015 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд
в составе:

председательствующего Тойвонена И.Ю.
судей Бурденкова Д.В., Копыловой Л.С.

при ведении протокола судебного заседания: Терентьевой О.А.

при участии:

от заявителя: Григорьева С.В. по доверенности от 11.06.2013

от должника: Романова В.С. по доверенности от 29.10.2014

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-28592/2014) внешнего управляющего ООО «Фаворит» Бубнова Д.В.

на определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.10.2014 по делу № А56-12344/2014/тр12 (судья Кулаковская Ю.Э.), принятое

по заявлению ООО «Банк БЦК-Москва»
к ООО «Фаворит»
о включении требования

установил:

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.04.2014 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Фаворит» (деле - должник) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Бубнов Д.В.

Публикация сведений о введении в отношении должника процедуры наблюдения осуществлена в газете «Коммерсантъ» №63 от 12.04.2014.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) 04.07.2014 ООО «Банк БЦК-Москва» направило 15.07.2014 в суд заявление о включении требования в размере

24 315 508 руб. в реестр требований кредиторов ООО «Фаворит», как обеспеченное залогом имущества должника.

Определением от 17.07.2014 суд принял заявление к рассмотрению и определил рассмотреть заявление ООО «Банк БЦК-Москва» о включении в реестр требований кредиторов должника в течение месяца после введения процедуры банкротства, следующей за процедурой наблюдения по правилам, установленным для соответствующей процедуры, следующей за процедурой наблюдения.

Определением от 28.07.2014 процедура наблюдения прекращена, в отношении ООО «Фаворит» введена процедура банкротства - внешнее управление.

Определением от 27.10.2014 ходатайство об отложении судебного заседания отклонено. Требование ООО «Банк БЦК-Москва» в сумме 24 315 508 руб. включено в реестр требований кредиторов ООО «Фаворит» с отнесением в третью очередь удовлетворения требований кредиторов. Суд указал, что требование ООО «Банк БЦК-Москва» в размере 24 315 508 руб. подлежит установлению и удовлетворению в порядке, установленном статьей 138 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» за счет имущества, являющегося предметом залога.

В апелляционной жалобе управляющий должника просит данный судебный акт отменить, отказав во включении требования, поскольку требования банка обеспечены поручительством не только должника, но ряда третьих лиц, а потому могут быть удовлетворены за их счет. Требование банка к основному должнику (ООО «Оптторг») было включено в реестр третьей очереди и подлежало удовлетворению за счет конкурсной массы. Также в жалобе ее заявитель указывает на то, что при заключении сделки (договора поручительства) имело место злоупотребление правом, так как заключение договора по обязательствам ООО «Оптторг» не было связано с хозяйственной деятельностью залогодателя, а также не повлекло за собой получение имущественной выгоды. ООО «Оптторг» и ООО «Фаворит» по кругу директоров не являются аффилированными лицами, между ними отсутствуют хозяйственные отношения и денежные взаиморасчеты.

Банк в отзыве просит оставить определение суда без изменения, отказав в удовлетворении жалобы – отказать.

Информация о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы опубликована на официальном сайте Тринадцатого арбитражного апелляционного суда. Надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства иные лица своих представителей в судебное заседание не

направили, в связи с чем, в порядке ст.156 АПК РФ дело рассмотрено в их отсутствие.

Представитель управляющего доводы, изложенные в апелляционной жалобе, поддержал.

Представитель банка против удовлетворения апелляционной жалобы возражал. Просил судебный акт оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Законность и обоснованность судебного акта проверены в апелляционном порядке.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, суд апелляционной инстанции не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы, исходя из нижеследующего.

Из содержания статей 1 и 2 Закона о банкротстве следует, что названный Закон регулирует порядок и условия проведения процедур банкротства и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Конкурсными кредиторами признаются кредиторы по денежным обязательствам, за исключением уполномоченных органов, граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, морального вреда, имеет обязательства по выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, а также учредителей (участников) должника по обязательствам, вытекающим из такого участия.

Таким образом, для включения в реестр требований кредиторов должника кредитору необходимо доказать наличие у него денежного требования к должнику.

Исходя из подтверждающих документов, арбитражный суд в любом случае проверяет обоснованность предъявленных к должнику требований и выясняет наличие оснований для их включения в реестр требований кредиторов.

Как следует из материалов дела, в обоснование заявленного требования о включении в реестр требований кредиторов, ООО «Банк БЦК - Москва» указывает на наличие задолженности у должника, возникшей на основании договора ипотеки №33/341-11 от 17.06.2011, предметом которого является здание склада и право аренды земельного участка общей залоговой стоимостью 24 315 508 руб., в качестве обеспечения исполнения обязательств ООО «Оптторг», возникших на основании договора об открытии кредитной линии от 17.06.2011 № КЛ3/341-11,

согласно которому Банк открыл ООО «Оптторг» кредитную линию в лимитом задолженности в размере 5 000 000 долларов США сроком по 14.06.2013 с уплатой 7 % годовых.

Договор прошел регистрацию 23.06.2011.

Срок исполнения обязательств по возврату кредита определен сторонами 22.03.2013.

В рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Оптторг» №А56-70822/2012 определением от 12.07.2013 требования Банка в размере 36 303 461 руб. 50 коп. включены в реестр требований кредиторов должника.

Сведения о погашении требований кредитора в ходе процедуры конкурсного производства ООО «Оптторг» в материалы дела не представлены.

Решением Арбитражного суда г.Москвы от 24.09.2013 по делу № А40-55044/13 обращено взыскание на имущество, принадлежащее на праве собственности ООО «Фаворит», заложенное по договору залога от 17.06.2011 в счет погашения задолженности ООО «Оптторг» в размере 1 118 724,09 долларов США, начальная продажная стоимость имущества определена в размере 24 315 508 руб.

Таким образом, следует признать установленным факт неисполнения ООО «Оптторг» перед банком обязательств по возврату кредита по договору №КЛ3/341-11.

В соответствии с частью 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Поскольку заемщиком - ООО «Оптторг» обязательства по оплате задолженности не исполнены, банк обратился в арбитражный суд с требованием о включении образовавшейся задолженности в реестр требований кредиторов должника, который выступает поручителем по договору №КЛ3/341-11 на основании договора ипотеки №33/341-11 от 17.06.2011.

Оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в материалах дела доказательства, с учетом установленных по делу обстоятельств, суд апелляционной инстанции соглашается с обоснованностью заявленных банком требований в реестр требований кредиторов должника на основании следующего.

Согласно статье 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. В силу статьи 361 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части. При этом пунктом 2 статьи 363 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.

Согласно пункту 1 статьи 363 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя. При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга (пункт 1 статьи 323 Гражданского кодекса Российской Федерации). Обязанность соблюдения какой-либо последовательности при предъявлении требований к солидарным должником на кредитора действующим законодательством не возлагается.

Материалами дела факт ненадлежащего исполнения ООО «Оптторг» обязательств по возврату сумм кредита подтвержден. Срок действия поручительства, исходя из условий договора поручительства, не истек (п.8.2.).

Оценивая правовую возможность кредитора обращаться с требованием о включении в реестр требований кредиторов должника, являющегося поручителем по кредитным договорам, суд первой инстанции обоснованно исходил из разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2012 N 42 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством» и условий договора поручительства.

Так, согласно пункту 42 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2012 N 42 при рассмотрении споров между кредитором, должником и поручителем, несущим солидарную ответственность с должником, судам следует исходить из того, что кредитор вправе предъявить иски

одновременно к должнику и поручителю; только к должнику или только к поручителю.

Учитывая вышеизложенное разъяснения законодательства, отсутствие доказательств, подтверждающих исполнение заемщиком обязательств по договору об открытии кредитной линии, суд апелляционной инстанции соглашается с обоснованностью заявленных требований о включении образовавшейся задолженности в реестр требований кредиторов ООО «Фаворит».

Из материалов дела также следует, что в связи с неисполнением обязательств ООО «Оптторг» по договору об открытии кредитной линии банк просит включить образовавшуюся задолженность в реестр требований кредиторов общества «Фаворит», который в свою очередь выступает залогодателем по договору ипотеки N 33/341-11, заключенному в обеспечение исполнения обязательств по договору об открытии кредитной линии. Кредитор в требовании просит признать за ним статус залогового кредитора в отношении требования, основанного на данном кредитном договоре.

Оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в материалах дела доказательства, с учетом установленных по делу обстоятельств, суд апелляционной инстанции соглашается с обоснованностью заявленных банком требований в реестр требований кредиторов должника на основании следующего.

В силу статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя (кредитора) может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает (п. 1 ст. 348 Гражданского кодекса Российской Федерации). Аналогичное правило содержится в п. 1 ст. 50 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 15 Постановления N 29 от 15.12.2004 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" разъяснил, что поскольку Закон о банкротстве изменил правовое положение залоговых кредиторов при несостоятельности должника, арбитражным судам необходимо учитывать, что возбуждение

производства по делу о банкротстве не влечет прекращение залоговых правоотношений и трансформации требования залогового кредитора в необеспеченное денежное обязательство.

Таким образом, договор залога представляет собой акцессорное обязательство, по общему правилу обращение на предмет залога возможно лишь при неисполнении основного обязательства, обеспеченного залогом. Такая правовая природа залога остается неизменной и при банкротстве залогодателя.

Согласно статье 337 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию.

В пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» разъяснено, что если судом не рассматривалось ранее требование залогодержателя об обращении взыскания на заложенное имущество, то суд при установлении требований кредитора проверяет, возникло ли право залогодержателя в установленном порядке (имеется ли надлежащий договор о залоге, наступили ли обстоятельства, влекущие возникновение залога в силу закона), не прекратилось ли оно по основаниям, предусмотренным законодательством, имеется ли у должника заложенное имущество в натуре (сохраняется ли возможность обращения взыскания на него). В силу разъяснений, содержащихся в абзаце 3 пункта 1 указанного Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, в ходе установления требований залогового кредитора при наличии судебного акта об обращении взыскания на заложенное имущество, суд проверяет указанные обстоятельства, за исключением тех, которые касаются возникновения права залогодержателя.

Из договора ипотеки следует, что в качестве обеспечения исполнения обязательства залогодатель предоставил в залог залогодержателю имущество - здание склада и право аренды земельного участка общей залоговой стоимостью 24 315 508 руб.

В качестве доказательств фактического наличия предмета залога по договору в материалы дела представлены выписки из ЕГРП от 11.08.2014, справочная

информация по объектам недвижимости, в соответствии с которыми имущество имеется в наличии. Таким образом, судом первой инстанции правомерно установлено, что кредитором доказан факт наличия предмета залога по договору.

Поскольку материалами дела подтверждается неисполнение обязательств по договору об открытии кредитной линии, а в подтверждение права залога в материалы дела представлен договор ипотеки, заключенный между должником и банком, суд апелляционной инстанции соглашается с обоснованностью заявленного требования кредитора и признает его подлежащим включению в реестр требований кредиторов должника.

Учитывая то, что обязательство должника перед кредитором является денежным, кредитором соблюдены требования статьи 4 Закона о банкротстве, судом первой инстанции правомерно определено, что заявленное требование подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов как требование, обеспеченное залогом имущества должника.

При определении размера требования суд учитывает, что 18.10.2012 залогодателем Лисочкиной Н.И. в счет частичного исполнения обязательства и частичного погашения задолженности ООО «Оптторг», предоставлено банку отступное, в результате частично была погашена задолженность ООО «Оптторг». Указанное было учтено при расчете требования к ООО «Фаворит» и нашло свое отражение по ссудным счетам ООО «Оптторг».

Судом установлено, что в рамках дела о банкротстве основного должника банком было предъявлено денежное требование, поскольку на дату подачи заявления установить факт наличия залогового имущества – товаров в обороте установить не удалось, впоследствии статус изменить не представилось возможным, ввиду установления конкурсным управляющим ООО «Оптторг» факта отсутствия движимого и недвижимого имущества. Требование кредиторов ООО «Оптторг», в том числе, банка остались не погашенными, а конкурсное производство завершено. Таким образом, не доказано утверждение управляющего о том, что банком не были предприняты действия по удовлетворению своего требования непосредственно за счет основного должника, равно как и то, что имелась объективная возможность по его удовлетворению за счет конкурсной массы ООО «Оптторг».

Наличие нескольких поручителей не лишает банк права на предъявление требований к ООО «Фаворит» в силу закона, так как предъявление кредитором требований к одному или нескольким солидарным должникам, в том числе, и в

судебном порядке, не прекращает обязательств остальных солидарных должников и не лишает кредитора права впоследствии обратиться с аналогичными требованиями и к ним, если к тому времени обязательства не будут исполнены. Действительно, договор залога заключен должником с банком в счет обеспечения обязательств лица, с которыми отсутствуют признаки заинтересованности. Вместе с тем, заявителем жалобы в данном случае не обосновано злоупотребление правом ни Банка, ни самого поручителя при заключении договора. Доводы относительно квалификации договора поручительства в качестве недействительной (ничтожной) сделки в связи с заключением договора в отсутствие разумного экономического обоснования, условий договора и др. являются требованиями о признании оспоримой сделки недействительной по специальным предусмотренным Законом о банкротстве основаниям и должны рассматриваться при рассмотрении соответствующего заявления по правилам главы III.1 Закона о банкротстве.

Указанное согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации изложенной в Определении Президиума ВАС РФ от 06.06.2014 г. N ВАС-1004/14 по делу N А82-8489/2010 и в пункте 4 постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 N 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которой судам следует иметь в виду, что предусмотренные статьями 61.2 и 61.3 Закона о банкротстве основания недействительности сделок влекут оспоримость, а не ничтожность соответствующих сделок. Такие сделки по указанным основаниям могут быть признаны недействительными только в порядке, определенном главой III.1 Закона о банкротстве. Наличие у сделки, на которой основывается требование кредитор, оснований для признания ее недействительной в соответствии со статьями 61.2 или 61.3 Закона о банкротстве не может использоваться в качестве возражения при установлении этого требования в деле о банкротстве, а дает только право на подачу соответствующего заявления об оспаривании сделки в порядке, определенном этой главой.

В то же время наличие в Законе о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок, предусмотренных статьями 61.2 и 61.3, само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную (статьи 10 или 168 ГК РФ), в том числе при рассмотрении требования, основанного на такой сделке.

Такие основания лица, участвующие в деле, не привели и суд их не установил. Доводы апелляционной жалобы не опровергают правильность вывода суда первой инстанции.

Суд исходит из того, что указанные обстоятельства оценены в целях проверки доводов о злоупотреблении должником права при заключении договора поручительства (ст. 10 ГК РФ), по результатам которых суд не усмотрел оснований для вывода о ничтожности сделки по основаниям, не предусмотренным статьями 61.2 и 61.3 Закона о банкротстве, и явно свидетельствующих о злоупотреблении правом и намерении причинить вред кредиторам и должнику. Кроме того, суд апелляционной инстанции отмечает, что сам факт заключения договора поручительства с неаффилированным лицом не является основанием для признания такого договора недействительным.

С учетом изложенных обстоятельств, оснований и для отмены судебного акта и удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

Руководствуясь статьями 269-272 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.10.2014 по делу № А56-12344/2014/тр12 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Председательствующий

И.Ю. Тойвонен

Судьи

Д.В. Бурденков

Л.С. Копылова

Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ»

Конкурсный управляющий
Бубнов Дмитрий Владимирович
Дело №А56-12344/2014

Почтовый адрес: 197101, Санкт-Петербург, ул. Рентгена, д. 4, лит. А, пом. 20-Н

Телефон: (812) 438-23-33, 9650961, факс 438-21-11

Email: arbitr@decpmail.me

Исх. №15

«01» июня 2016 г.

Настоящим сообщаем следующую информацию по недвижимому имуществу, оцениваемому по Договору на проведение оценки № 755/237 от 10.05.2016 г., в составе:

- права и обязанности по договору от 20.09.2004 г. № 13/ЗД-03572 аренды земельного участка площадью 1 142 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14;

- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. аренды №13/ЗК-04907 аренды земельного участка площадью 234 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021;

- права и обязанности по договору от 24.11.2010 г. №13/ЗК-04908 аренды земельного участка площадью 71 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020;

- здание склада площадью 874,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, номер государственной регистрации права 78-78-01/0376/2008-426 от 25.09.2008 г.

1. Балансовая стоимость здания склада площадью 874,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076, по состоянию на 10.05.2016 г. составляет:

- первоначальная: нет данных;
- остаточная: 250 000 руб.

2. Данные об арендной плате за земельные участки:

Период	Арендная плата, руб./период
Земельный участок площадью 1142 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:14	
II квартал 2015 г.	15 554,55
III квартал 2015 г.	15 554,55
IV квартал 2015 г.	16 434,30
I квартал 2016 г.	18 165,43
II квартал 2016 г.	18 165,43
Земельный участок площадью 234 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 14 (северо-восточнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1021	
II квартал 2015 г.	82 714,95
III квартал 2015 г.	82 714,95
IV квартал 2015 г.	83 338,71
I квартал 2016 г.	84 566,10
II квартал 2016 г.	84 566,10
Земельный участок площадью 71 кв. м, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., участок 13 (юго-западнее дома 17, литера Н), кадастровый номер 78:12:0007015:1020	
II квартал 2015 г.	10 675,52
III квартал 2015 г.	10 675,52
IV квартал 2015 г.	10 756,02
I квартал 2016 г.	10 914,43
II квартал 2016 г.	10 914,43

3. Назначение площадей здания склада площадью 874,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Смоленский проспект, д. 17, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0007015:1076:

- склад-холодильник № 1: 160 кв. м, температурный режим - данных не имеется, высота помещения 5 м;
- склад-холодильник № 2: 550 кв. м, температурный режим - данных не имеется, высота помещения 5 м;
- производственно-складские площади (отапливаемые): 71 высота помещения 2,80 м;
- офисные (административные) площади: 93,8 кв. м.

Конкурсный управляющий ООО «ФАВОРИТ»



Д.В. Бубнов

Информация, используемая в расчетах

22.04.2016 Продажа производственно-складского комплекса, Калининский район, 1825 кв.м. - Продажа производственно-складского комплекса от с...



ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА ОТ СОБСТВЕННИКА.

Код объекта: 2100



Продажа производственно-складского комплекса площадью **1825 кв.м.**

В составе комплекса:

-холодильные склады общ.S=1128 кв.м.с температурным режимом от +3 до -18 градусов

-производственный цех S=263 кв.м.по переработке и консервированию морепродуктов с наличием еврономера RUS 59D

-административно-бытовые строения общ.S=434 кв.м.

Все строения в собственности.

Земельный участок S=5800кв.м. в аренде у КУГИ на 49 лет,

с правом выкупа земли в собственность(оценочная стоимость 9 млн.руб.)

<http://1000skladov.ru/ShowDetails/2100>

1/3

22.04.2016 Продажа производственно-складского комплекса, Калининский район, 1825 кв.м. - Продажа производственно-складского комплекса от с...

Прямые договора с монополистами на коммунальное обеспечение.
 Два договора на электроснабжение 150 и 70 кВт.
 Частная огороженная территория. КПП, видео-наблюдение, охранный и пожарный сигнализация.
 Удобная транспортная и пешеходная доступность, маневренная площадка.

Получено разрешение на строительство еще порядка 1300 кв.м. складских площадей.

В настоящий момент весь складской комплекс на 100% сдан в аренду.

Высокая рентабельность, окупаемость 8-9 лет.

Цена объекта – 91 млн.руб. с НДС.

Договор - продажа объекта недвижимости.

Консультант Уланов Эдуард

ПЗ

Тип сделки Продажа

Расположение Калининский р-н, пр. Блюхера, м. Лесная.

Цена ₹ 91,00 млн.руб

Площадь 1825 м²

Скачать фото и план

- Склад
- Производство
- Пищевое производство
- Холодильник, морозилка
- Одноэтажное здание
- Наличие пандуса, доки
- Наличие земельного участка
- Наличие газа на территории
- Окупаемость менее 9 лет

<http://1000skladov.ru/ShowDetails/2100>

2/3

25.04.2016 Купить коммерческую недвижимость - отдельно стоящее здание, Фрунзенский район, метро Обухово, Грузовой проезд 31к.3 - EMLS

Продажа коммерческой недвижимости - отдельно стоящее здание, Фрунзенский район, метро Обухово, Грузовой проезд 31к.3

EMLS ID: 619089

Дата: введена 08.07.2015, изменена 20.04.2016

Адрес: Санкт-Петербург адм., Фрунзенский
Грузовой прд. 31к.3

Метро: Обухово - 1500 м.

Тип объекта: Отдельно стоящее здание

Назначение: Склад

Возм.назначение: Офис, Производство, Магазин, Выставка,
Салон, Автобизнес, под.Деловую застройку

Цена: пр. - 55000000 тыс.руб.

Общая площадь: 850 кв.м.

Земля: 1 Га на 49 лет

Юридический статус: Собственность

Вход: Несколько вкл. отд.

Этаж: 1

Этажи: 1

Сост.помещений: Хорошее

Телефонные линии:

Электроснабжение: есть



Контакт



ИП: Тонковская В.В.

Телефон: +7 952 355-63-99

Пожалуйста, свяжитесь продавцу, что вы пользуетесь EMLS



ID 619089



Развитая инфраструктура
сады, школы, игровые площадки



www.EMLS.ru

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/619089.htm?print>

1/1

25.04.2016

Купить коммерческую недвижимость - отдельно стоящее здание, Выборгский район, Выборгский - EMLS

Продажа коммерческой недвижимости - отдельно стоящее здание, Выборгский район, Выборгский

EMLS ID: 65420
 Дата: введена 14.10.2013, изменена 19.04.2016
 Адрес: Санкт-Петербург адм., Выборгский
 Выборгский



Контакт



Агент: Коммерческий отдел
 Агентство: МЕГАПОЛИС
 НЕДВИЖИМОСТЬ
 Телефон +7 812 372-50-01
 офиса: Пожаруйлова, скансите профайл: что вы поможете к ЕМ.
 Телефон +7 812 955-61-65
 агента: Пожаруйлова, скансите профайл: что вы поможете к ЕМ.

Метро:
 Тип объекта: Отдельно стоящее здание
 Назначение: Производство
 Возм.назначение: Склад
 Цена: пр. - 33000 тыс.руб.
 Общая площадь: 650 кв.м.
 Земля: 0.3 Га
 Юридический статус: Собственность
 Вход: 1
 Этаж: 1
 Составление:
 Телефонные линии:

Примечание

Предлагается к продаже

Объект

Отдельно стоящее производственное складское здание площадью 650,8 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 3078 кв.м.

Статус земель.

ОСЗ - собственность.

Земельный участок под размещение промышленных объектов долгосрочная аренда на 49 лет (возможен выкуп)

Описание

Объект расположен в С-116, пос. Парголово.

в 7,5км.

Кранбалка-2х

Транспортная доступность 15 минут (10км.) до КАД.

Коммуникации

Электроснабжение - 250кВа.(Возможно увеличение)

Водоснабжение. (центр.)

Водоотведение. (центр.)

Теплоснабжение. (собственная)

Возможное использование

Под производственно-складские цели.



ID 65420



ЖК "На Заречной"
 Квартиры у м.Ларнас и м.Девятино



www.EMLS.ru

http://www.emls.ru/fullinfo/5/65420.html?print

1/1

25.04.2016 Купить коммерческую недвижимость - отдельно стоящее здание, Калининский район, метро Выборгская, Минеральная улица 13 - EMLS

Продажа коммерческой недвижимости - отдельно стоящее здание, Калининский район, метро Выборгская, Минеральная улица 13

EMLS ID: 51733
 Дата: введена 29.01.2013, изменена 11.04.2016
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Калининский
 Минеральная ул. 13
 Метро: Выборгская - 1620 м.
 Тип объекта: Отдельно стоящее здание
 Назначение: Офис
 Возм.назначение: Производство, Склад, Автобизнес
 Цена: пр. - 31200 тыс.руб.
 Общая площадь: 790 кв.м.
 Земля: -
 Юридический статус: Собственность
 Ввод: Несколько вкл. отд.
 Этаж: 1,2,3
 Этажи: 3
 Сост.помещения: требюсн ремонт
 Телефонные линии:
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть



Контакт



Агент: Еремеевская М.В.
 Агентство: Адвекс
 Телефон: +7 812 322-52-00
Докажитесь, скажите пробаеву, что вы позвонили с EMLS.



ID 51733



Примечание

915-94-51 Продаётся складкомплекс. 1 этаж под склад (290 кв.м) ,корота под еврофуру (h.4.1-4.5м.), высота складского помещения 15 м , 2этаж (209 кв.м), 3 этаж (289 кв.м) под офисы. Из офисов есть выходы на склад. Помещения многофункциональные. Сделан ремонт под чистовую отделку. Электричество 10 Квт. ведутся переговоры по увеличению мощностей (30Квт). Все оглаживается. Юрид.статус комплекса-собственность на хор. лице. Есть возможность на прилегающей территории построить колдорий склад 70 кв.м из проф. листа. Территория охраняется , проезд по пропускам



Развитая инфраструктура
 сады, школы, игровые площадки



www.EMLS.ru

http://www.emls.ru/fullinfo/5/51733.html?print

1/1

25.04.2016 Купить коммерческую недвижимость - отдельно стоящее здание, Красное Село город, метро Ветеранов проспект, Красное Село улица Ю...

Продажа коммерческой недвижимости - отдельно стоящее здание, Красное Село город, метро Ветеранов проспект, Красное Село улица Юных Пионеров 23

EMLS ID: 619770

Дата: видена 15.07.2015, изменена 21.04.2016

Адрес: Санкт-Петербург адмд., Красносельский Красное Село, Юных Пионеров ул. 23

Метро: Ветеранов пр., 15550 м.

Тип объекта: Отдельно стоящее здание

Назначение: Производство

Возм.назначение: Склад

Цена: гр. - 39000 тыс.руб.

Общая площадь: 920 кв.м.

Земля: -

Юридический статус: Собственность

Вход: отъезд улицы

Этаж: 1-2

Сост.помещений: Хорошее

Телефонные линии:

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Примечание

Местоположение: Красное Село, ул. Пионерстроя, д.23 Лит. В

Местоположение: ул.Пионерстроя

Площадь:

920 кв.м.

Подробнее описание объекта:

Продается производственно-офисное здание, расположено в Красносельском районе Санкт-Петербурга, в одном из самых динамично развивающихся районах города. Объект имеет отличную транспортную доступность: Колыцевая Автодорога - 6 км, Западный Скоростной Диаметр 11 км. В здании два этажа (1й-514 кв.м. + 2й - 406,4 кв.м.), есть земельный участок 1456 кв.м. в аренде на 49 лет. На первом этаже производственные площади под сборку, швейное производство, модельную мастерскую итд., 2й этаж- стандартная офисная отделка. Мощности 80 кВт рабочая высота 3,5 метра, ж.б. перекрытия. Все коммуникации, своя парковка на прилегающей территории. Цена - 39 млн.руб.

Игорь Александрович Код объекта 2183



Контакт



Агент: Отдел продаж
Агентство: 1000 складов
Телефон: +7 963 241-89-56

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы позвонили с EML



Развитая инфраструктура
сады, школы, игровые площадки



www.EMLS.ru

http://www.emls.ru/fullinfo/6/619770.html?print

1/1

25.04.2016: Купить, снять коммерческую недвижимость - отдельно стоящее здание, Красногвардейский район, метро Ладожская, улица Потапова 2 -...

Продажа, аренда коммерческой недвижимости - отдельно стоящее здание, Красногвардейский район, метро Ладожская, улица Потапова 2

EMLS ID: 70745
Дата: выдана 23.01.2014, изменена 11.03.2016
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Красногвардейский Потапова ул. 2
Метро: Ладожская (тр 15м) - 3390 м.
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Назначение: Производство
Цена: ар. - 200.0 т руб. в мес. пр. - 48500 тыс.руб.
Общая площадь: 1240 кв.м.
Земля: 0.32 Га
Юридический статус: Собственность
Ввод: Через проходную
Этаж: 1-2
Этажи: 2
Сост.помещений: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Электроснабжение: есть



Контакт



Агент: Ильин Г.Д.
Агентство: Адрес
Телефон: +7 812 336-97-77
Позвоните, опишите проблему, что вы хотите с EML



Примечание

Продажа или аренда двух отдельностоящих зданий производственно-складского назначения и земельного участка в Красногвардейском районе. Земельный участок 3200 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов. Здания 1-2 этажные площадью: 858 кв.м и 383 кв.м. Здания и участок - собственность физ.лица. Инженерные сети и коммуникации: согласованная мощность электроснабжения 150 кВт, водоснабжение от соседнего предприятия, отопление - котел на жидком топливе, з/но. Продажа - 48.5 млн.руб., аренда - 200 тыс. руб. в месяц, 938-03-99 Герман.



ЖК "На Заречной",
 Квартиры у м.Парнас и м.Девяткино



www.EMLS.ru

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/70745.html?print>

1/1

25.04.2016 Купить коммерческую недвижимость - отдельно стоящее здание, Фрунзенский район, метро Обводный Канал, Тамбовская улица - EMLS

Продажа коммерческой недвижимости - отдельно стоящее здание, Фрунзенский район, метро Обводный Канал, Тамбовская улица

EMLS ID: 618065
 Дата: выдана 29.06.2015, изменена 29.02.2016
 Адрес: Санкт-Петербург адм., Фрунзенский Тамбовская ул.
 Метро: Обводный Канал (леш 10м) - 500 м.
 Тип объекта: Отдельно стоящее здание
 Назначение: Производство
 Цена: ср. - 45000 тыс.руб.
 Общая площадь: 1300 кв.м.
 Земля: 0.25 Га
 Юридический статус: Собственность
 Вход: отъезд с улицы
 Этажи: 1
 Этажи: 1
 Состав помещений: Хорошее
 Телефонные линии: есть
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть



Контакт



Агент: Рубль Д.Г.
 Агентство: Адвекс
 Телефон: +7 812 322-52-00
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли нас в EMLS

Примечание

Земельный участок 2500 кв.м. - СОБСТВЕННОСТЬ. +79219327772
 На участке вода/город/электричество-140 кВт. Здание административное 300 кв.м.+ сооружение (пром.назн.) 1100 кв.м.
 Стоимость 45 млн.руб



НORMA
КВАРТИРЫ
У МЕТРО
1,6
МЛН
РУБ.



www.EMLS.ru

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/618065.html?print>

1/1

25.04.2016

Продажа помещения под склад — Октябрьская наб., 104, Санкт-Петербург


Александр Невская мануфактура
Недорого

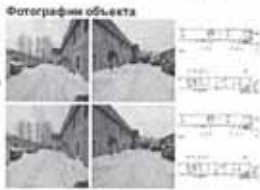
Продажа складов, производственных помещений — все объекты
Продажа помещения под склад — Октябрьская наб., 104, Санкт-Петербург

весь объект • 50 000 000 руб. / 750 000 \$ / 700 000 € / 550 000 £

Район Невский район
Метро м
ориентир Полюсовская — 2,7 км
Площадь 1 050 м²
Этаж не указано
указано
Телефония есть



Здание
Всего этажей не указано
Водоснабжение есть
Электроснабжение есть
Отопление нет
Канализация есть



Дополнительная информация

Код объекта: 3230 Невский р-н, Октябрьская наб., 104, м. Полюсовская

Продажа 2-х этажного отдельно стоящего здания производственно-складского назначения, с земельным участком.

Общая площадь здания: 1054 м².
 Земельный участок: 1705 м².
 Этажность: 2 этажа (возможна надстройка и реконструкция).
 Высота потолков: 3-5 м.
 Высота: 2-ч (3x3 м; 3x4 м).
 Электрическая мощность: 60 кВт (возможно увеличение).
 Отопление: автономное, ХВС, канализация, трапы (слезки), жироуловители, кафель.
 Пожарная сигнализация, видеонаблюдение.
 Санузел, душевая.
 Офисные и подсобно-бытовые помещения для персонала.
 Территория огорожена.
 Возможен подъезд большого транспорта (фура).
 Удобная транспортная доступность. Рядом КАД (5 мин.).
 Земельный участок и здание в собственности.
 Собственность юр. лица.

Цена: 50 млн. руб.
 Консультант: Вадим.

Контактная информация

"1000 складов"
 тел.: +7(862)702-91-77
 эл. почта: sales1@mail.ru
 веб сайт: www.1000skladov.ru
 компания: "1000 складов"

Показы объекта



<http://theproperty.ru/12356101/>

1/3

22.04.2016 Купить коммерческую недвижимость - земельный участок, Красносельский район, метро Ветеранов проспект, Заречная улица - EMLS

Продажа коммерческой недвижимости - земельный участок, Красносельский район, Горелово, метро Ветеранов проспект, Заречная улица

EMLS ID: 624314

Дата: введена 03.09.2015, изменена 21.04.2016

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Красносельский
Заречная ул. (Горелово)

Метро: Ветеранов пр., 9200 м.

Тип объекта: Земельный участок

Назначение: Офис

Возм.назначение: Производство, Склад, под Деловую застройку

Цена: пр. - 110000 тыс.руб.

Общая площадь: 3000 кв.м.

Земля: 1,5 Га

Юридический статус: Собственность

Вход: от д.с. улицы

Этаж:

Этажи:

Сост.помещения:

Телефонные линии:



Контакт



Агент: Поликтова И.В.

Агентство: Бему

Телефон: +7 812 373-93-33

Покалуйста, скажите продавцу, что вы позвонили с EML



ЖК "На Заречной".

Квартиры у м.Гарнас и м.Деякина



Примечание

8-911-225-62-46 зона Горелово, ст. метро Проспект Ветеранов.
Продажа участков промышленного назначения от 0,5га до 4,6га, 1км от КАД - от собственника. Предлагаем приобрести в собственность земельные участки для развития объектов коммерческой недвижимости, на юге СПб, в Ломоносовском районе в промышленной зоне Горелово, 1 км. от КАД Предлагаем участки от 0,5 до 4,6га, с полной инженерной подготовкой и коммуникациями 100% частная собственность, назначение земли промышленности Лимиты по мощностям представляются в зависимости от потребностей Вашего предприятия Точка подключения к инженерным сетям выведены на участки Участки полностью готовы для строительства и обеспечены всеми необходимыми коммуникациями: - Электроснабжение -Водоснабжение -Водоотведение -Теплоснабжение -Использование телефонии и интернета через оптоволоконный кабель -Территория газифицирована (проложен газопровод, установлена ГРП). Лимиты по газу оформляются отдельно (в зависимости от потребностей вашего предприятия) - Ж д сообщение, ветка ж д подведена к границам участка Стоимость земельного участка с инженерным обеспечением - 4 700 руб. м2 (НДС не облагается). Инженерная подготовка участка завершена - Для начала строительства необходимо только подписать договор купли-продажи земельного участка и иметь утвержденную проектную документацию - Технические условия, необходимые для получения разрешения на строительство, выданыся продавцом Идеальные условия для логистической деятельности: - КАД находится в 1 км - Таллинское шоссе 1 км - Киевское шоссе 8 км - Санкт-Петербургский порт 15 км - Аэропорт Пулково 16 км - Московское шоссе 23 км

www.EMLS.ru

<http://www.emls.ru/fullinfo/5624314.html?print>

1/1

Продажа коммерческой недвижимости - земельный участок, Приморский район, метро Пионерская, Коломяжский проспект 10

EMLS ID: 632664

Дата: введена 16.11.2015, изменена 18.04.2016

Адрес: Санкт-Петербург адм.д., Приморский

Коломяжский пр. 10

Метро: Пионерская 870 м.

Тип объекта: Земельный участок

Назначение: Офис

Возм. назначения: Производство, Склад, Автобизнес, под Договору

застройку

Цена: пр. - 27500 тыс.руб.

Общая площадь: 3600 кв.м.

Земли: 0.36 Га

Юридический

статус:

Вход:

Этаж:

Этажи:

Сост.помещения:

Телефонные

линии: нет

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

ЖД пути: есть



КОНТАКТ



Агент: Шуцкий И.А.

Агентство: Торговый Дом Недвижимости

+7 812 575-92-02

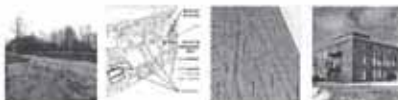
Пожалуйста, свяжитесь продавцу, что вы позвонили с EML

Телефон агента: +7 960 281-50-58

Пожалуйста, свяжитесь продавцу, что вы позвонили с EML



ID 632664



Примечание

Уникальное предложение - универсальный земельный участок, полностью подготовленный под застройку любого объекта промышленного назначения с подземными городскими коммуникациями: горячее и холодное водоснабжение, канализация, электричество 30 КВТ, телефонные и интернет линии, в собственности, за 27,5 млн. рублей.

Объект продажи расположен на территории промышленной площадки Северный завод на которой находится 15 крупных собственных зданий и участок(производство текстиля, металлообработка, складирование и продажа товаров народного потребления, производство сплетания и т.д.), в непосредственной близости от действующих железнодорожных путей промышленного использования имеющих сообщение со станцией Новая Деревня. Разрешено движение любого в том числе длинномерного автомобильного транспорта

Категория земель: в соответствии с Ген. планом Санкт-Петербурга (Закон СПб. От 22.11.2005 с. 726-69) участок расположен в производственной зоне (ПЗ)-зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры, с включением объектов общественно-деловой застройки.

Функциональное назначение: В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, (Закон СПб от 16.02.2003 с. 26-10) участок расположен в многофункциональной надзоне (ПМД, 2) объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры 2 и 3 классов вредности, а также объектов общественно-деловой застройки, т.е. разрешено строительство зданий (строений) под размещение следующих объектов: складских объектов; объектов розничной торговли; объектов оптовой торговли; объекты общественного питания; объектов науки, коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п. объектов); объектов транспорта (под предприятие автосервиса); стоянок индивидуального легкового автотранспорта. На соседнем плане обозначен, как участок 2 желтого цвета (притягивается). В сторону участка включено электричество -30 КВТ, возможно



ЖК "На Заречной", Кварталы у м.Парнас и м.Девяткино



22.04.2016

Купить коммерческую недвижимость - земельный участок, Выборгский район, метро Парнас, 2-й Верхний переулок - EMLS

Продажа коммерческой недвижимости - земельный участок, Выборгский район, метро Парнас, 2-й Верхний переулок

EMLS ID: 650433

Дата: введена 29.02.2016, изменена 19.04.2016

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский район, 2-й Верхний пер.

Метро: Парнас (линия 15м) - 2490 м.

Тип объекта: Земельный участок

Назначение: Производство

Возм. назначения: Склад, Автобизнес, под Деловую застройку

Цена: пр. - 15998 тыс.руб.

Общая площадь: 4067 кв.м.

Земля: 0.41 Га

Юридический статус:

Вход:

Этаж:

Этажи:

Сост. помещения:

Телефонные линии:

Водоснабжение: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Примечание

9345336 Огня, есть разрешение на стр-во, 99,2 кВт, газ, вода, 1-е линии, возможность торга рассмотрим



КОНТАКТ



Агент: Клещев О.А.

Агентство: Рудков-Н

Телефон: +7 812 336-95-40

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы позвонили с EMLS



ЖК "На Заречной",
Квартиры у м.Парнас и м.Девяткино



www.EMLS.ru

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/650433.html?print>

1/1

22.04.2016

Купить коммерческую недвижимость - земельный участок, Московский район, метро Звездная, Московское шоссе - EMLS

Продажа коммерческой недвижимости - земельный участок, Московский район, метро Звездная, Московское шоссе

EMLS ID: 653902

Дата: введена 06.04.2016, изменена 21.04.2016

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Московский
Московское ш.

Метро: Звездная (линия 15м) - 760 м.

Тип объекта: Земельный участок

Назначение: Производство

Возм.назначение: Склад

Цена: пр. - 15000 тыс.руб.

Общая площадь: 1733 кв.м.

Земля: -

Юридический статус:

Вход:

Этаж:

Сост.помещение:

Телефонные линии:



Контакт



Агент: Валгов А.Р.

Агентство: 108 удач

Телефон: +7 812 424-21-08

Помогите, окажите поддержку, что мы работаем с EMLS

Развитая инфраструктура
сады, школы, игровые площадки

Примечание

Продажа земельного участка 1733 м2 г/р.назначения на охраняемой территории. Участок полностью оснащен всеми коммуникациями, к малопоселенному административному зданию (20м2) проведена вода, тепло, электричество 20 кВт можно увеличить. Участок полностью огражден забором и вофальгирован. Большим плюсом является местоположение, ваше производство окажется в черте города, в 15 минутах ходьбы от станции метро Звездная и в максимальной близости основные транспортные развязки города (500метров до КАД) В (999) 205-32-35 Артур

[www.EMLS.ru](http://www.emls.ru)
<http://www.emls.ru/fullinfo/5/653902.html?print>

1/1

22.04.2016

Купить коммерческую недвижимость - земельный участок, Московский район, метро Звездная, Московское шоссе - EMLS

Продажа коммерческой недвижимости - земельный участок, Московский район, метро Звездная, Московское шоссе

EMLS ID: 651448
 Дата: введена 11.03.2016, изменена 21.04.2016
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Московский Московское ш.
 Метро: Звездная - 760 м.
 Тип объекта: Земельный участок.
 Назначение: Автобизнес
 Возм.назначение: Производство, Склад
 Цена: пр. - 14000 тыс.руб.
 Общая площадь: 1650 кв.м.
 Земле: -
 Юридический статус:
 Вход:
 Этаж:
 Этажи:
 Составления:
 Телефонные линии:



Контакт



Агент: Соколова Г.А.
 Агентство: 108 удач
 Телефон: +7 812 424-21-08
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы позвонили с EMLS

LE NORMANN
КВАРТИРЫ
 У МЕТРО
1,6
 МЛН
 РУБ.



Примечание

Продажа земельного участка 1650 кв.м., подведены все коммуникации, забор по периметру участка, площадь асфальтирована.
 8 (911) 254-05-17 Галина Алексеевна

www.EMLS.ru

<http://www.emls.ru/fullinfo/651448.html?print>

1/1

22.04.2016

Купить коммерческую недвижимость - земельный участок, Фрунзенский район, метро Обухово, Грузовой проезд - EMLS

Продажа коммерческой недвижимости - земельный участок, Фрунзенский район, метро Обухово, Грузовой проезд

EMLS ID: 605439

Дата: введена 12.02.2015, изменена 20.04.2016

Адрес: Санкт-Петербург адм.д., Фрунзенский
Грузовой прд.

Метро: Обухово (пеш 10м) - 1500 м.

Тип объекта: Земельный участок

Назначение: под Деловую застройку

Цена: пр. - 25000 тыс руб.

Общая площадь: 8521 кв.м.

Земля: -

Юридический статус: Собственность

Вход: отъезд двора

Этаж: -

Сост.помещения: Евро

Телефонные линии: нет

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Лифты: нет

ЖД пути: нет



Контакт



Агент: Сухина Н.Ю.

Агентство: Адекс

Телефон: +7 812 322-52-00

Пожалуйста, свяжитесь по телефону, если вы звоните с EML



Примечание

Продажа земельного участка под строительство производственно-складского комплекса Грузовой проезд, м.Обухово.

8521 кв.м.

25 000 000 руб.

Участок прямоугольной формы, рядом метро, хорошая транспортная доступность. Земли населенных пунктов, под проектирование и строительства производства машин и оборудования, трансформации подстанции. Максимальная площадь застройки 7 000 кв.м. Получены ТУ на Газ (314 м³/час), вода (0,533 м³/час), водопроводные (0,462 м³/час), электричество (368 кВт). Стоимость с оплаченными арендными платежами.

Оказываем услуги по регистрации недвижимости. Стоимость регистрации договора аренды 8 000 руб. Сопровождение сделки по коммерческой недвижимости от 50 000 руб. Получение справок и согласований от 2 000 руб. Курьерский услуги включены в стоимость.

Поможем продать или сдать Ваше помещение.
8-821-391-53-83

www.EMLS.ru

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/605439.html?print>

1/1



КО-ИНВЕСТ®

www.koinvest.ru

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2010

2010

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

укрупненные показатели
стоимости строительства

в уровне цен на 01.01.2010 г.
для условий строительства в Московской области

Справочник
ценника
Москва
2010

Кодировка и сокращения

В первой графе таблиц разделов 3–5 над наименованием сооружения или здания приводится восьмизначный код, предназначенный для использования при ссылках в отчетах об оценке на источник справочной информации о стоимости замещения.

Общая структура кода, используемого в справочниках КО-ИНВЕСТ:



Таблица 1.1.
Классы конструктивных систем зданий и сооружений

ЗДАНИЯ		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
СООРУЖЕНИЯ		
с преимущественным применением:		Класс конструктивной системы
нерудных и бетона		КС-8
монолитного железобетона		КС-9
сборного железобетона		КС-10
конструкционной стали		КС-11
стальных труб		КС-12
древесины		КС-13
кабелей и проводов		КС-14
объекты благоустройства прилегающей территории		КС-15



Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ руб./м}^2 \text{ здания}$$

где,

$\alpha_{ст}$ - доли площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен непристроенного здания;

$C_{ст}$ - справочная стоимость стен, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Поправка на различие в высоте этажа ($\Delta C_э$) определяется по формуле:

$$\Delta C_э = (\Pi_{пер} + \Pi_{пол} + 0,6 \times \Pi_{каркас}) \cdot \frac{h_1 - h_2}{h_2}, \text{ руб./м}^2 \text{ здания}$$

где

$\Pi_{пер}$, $\Pi_{пол}$, $\Pi_{каркас}$ - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»), руб./куб.м здания;

h_1 ; h_2 - средняя высота этажа соответственно оцениваемого объекта и объекта-аналога, м.

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах с показателями стоимости строительства, а также в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, также приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{сп}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например: уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющихся его неотъемлемой частью.

Поправки на фундамент определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и в степени их обводненности. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные ниже в табл. 1.3.

Таблица 1.3.

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

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже в табл. 1.4.

Таблица 1.4.

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициенты к стоимости затрат на фундаменты	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

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

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

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованным показателями, приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» (публикуется отдельно).

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 1.5.

Таблица 1.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Пример.

Оцениваемое здание имеет площадь 2000 м², выбранный в справочнике объект имеет диапазон от 2500 до 4000 м², коэффициент на разницу в площади определяется следующим расчетом: $2000/2500=0,8$; данному соотношению в таблице соответствует коэффициент 1,1.

Для зданий имеющих другие единицы измерений («1 м.л.», «1 шт.» и т.д.) определять поправку на разницу в объемах следует коэффициентом в виде прямой пропорции «Оцениваемое»/«Справочный параметр».

Регионально-климатические поправки определяются с помощью раздела 6.1. справочника оценщика.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

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

$$K_{\text{сейс}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_0}$$

α_j , α_0 - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта (табл. 1.6).

Таблица 1.6.

Сейсмичность в Баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводятся в разделе 6.2.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{\text{доп}}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{\text{доп}} = \frac{P}{P_{\text{спр}}}$$

где P - сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль (форма для расчета этого показателя приведена в табл. 1.7);

$P_{\text{спр}}$ - охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочниках оценщика КО-ИНВЕСТ.

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

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{\text{рег-тер}}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{\text{рег-тер}} = K_{\text{рег-э}} \times K_{\text{доп}}$$

где $K_{\text{рег-э}}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Мос-

ковской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»;

$K_{\text{рег-э}}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников оценщика КО-ИНВЕСТ ($K_{\text{инф}}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инф}} = \frac{I_{\text{н}}}{I_{\text{спр}}}$$

где

$I_{\text{н}}$ и $I_{\text{спр}}$ - рассчитанные к одной и той же базе (например, к ценам на 01.01.2000 г.) индексы цен соответственно для j-ого периода проведения оценки и для базовой даты уровня цен справочников оценщика КО-ИНВЕСТ (см. ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве»).

Обращаем внимание пользователей данного справочника на то, что актуализация укрупненных показателей в уровень цен на дату оценки осуществляется следующим образом: после проведения корректировки укрупненных стоимостных показателей в уровне цен Московской области, производится пересчет в уровень цен Московской области на дату оценки и затем применяется регионально-экономический коэффициент для учета уровня цен, складывающегося в регионе на дату оценки.

Сводные показатели стоимости с учетом всех видов поправок

Перечисленные корректирующие показатели объединяются в две группы:

первая группа - поправки, в рублях на 1 куб.м объема здания (+ увеличение, - уменьшение);

вторая группа - поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Результаты учета корректировок справочной стоимости и расчета полной стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого здания рекомендуется свести в таблицу (см. табл. 1.8).

Алгоритмы, необходимые для внесения корректирующих поправок для учета в стоимости сооружений приводятся в технических частях соответствующих разделов.

рекомендации по использованию

3.19.

ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ



© КО-ИНВЕСТ 2010

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЗАМЕЩЕНИЯ

210

3.19.

ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
	ОБЪЕМ ТЫС. КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ТЫС. КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТРУКТИВНОЙ СИСТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕСТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ
1	2	3	4	5	6	7
СЗ.19.146 ХОЛОДИЛЬНИКИ С МЕХАНИЧЕСКИМ ОКЛАЖДЕНИЕМ. В пр. "Объем строительных работ" учесть стоимость монтажных работ. Данные производственные объемы до 2 000 м3	2,000		Фундаменты - бетонный, бутобетонный, блочный Кирпич - керамический Стены - кирпичные Перекрытия - железобетонные Кровля - рулонная Полы - из фольгоизол в коридорах, в остальных помещениях - цементно-песчаный, в бытовых помещениях - деревянные Отделка - простая Прочие - наличие инженерной проводки	КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.147 Данные производственные объемы до 3 000 м3	3,000			КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.148 Данные производственные объемы до 5 000 м3	5,000			КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.149 Данные производственные объемы до 10 000 м3	10,000			КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.150 ХОЛОДИЛЬНИКИ С МЕХАНИЧЕСКИМ ОКЛАЖДЕНИЕМ. В пр. "Объем строительных работ" учесть стоимость монтажных работ. Данные производственные объемы до 20 000 м3	20,000		Фундаменты - бетонный, бутобетонный, блочный Кирпич - керамический Стены - кирпичные Перекрытия - железобетонные Кровля - рулонная Полы - в коридорах цементно-песчаный, в остальных помещениях - цементно-песчаный, в бытовых помещениях - деревянные Отделка - простая Прочие - наличие инженерной проводки	КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.151 Данные производственные объемы до 40 000 м3	40,000			КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.152 Данные производственные объемы более 40 000 м3	40,000			КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.153 ХОЛОДИЛЬНИКИ СВОРНО-ВРУСАТМЕ. В пр. "Объем строительных работ" учесть стоимость монтажных работ. Данные производственные объемы до 1 000 м3 - исключение	1,000		Фундаменты - бетонный, бутобетонный, блочный Стены - кирпичные Кровля - деревянная с покрытием из рулонных материалов Полы - деревянные Отделка - простая Прочие - наличие инженерной проводки	КС-7	эксперт	1 м3
СЗ.19.154 Данные производственные объемы до 4 000 м3 - исключение	4,000			КС-7	эксперт	1 м3
СЗ.19.155 Данные производственные объемы до 8 000 м3 - исключение	4,000			КС-7	эксперт	1 м3
СЗ.19.156 ХОЛОДИЛЬНИКИ ЛЕДЯНОЙ КАРМАННОГО ТИПА. Данные производственные объемы до 100 куб. м.	6,000		Фундаменты - бетонный, бутобетонный Стены - кирпичные Перекрытия - деревянные Кровля - железобетонная Полы - цементные Отделка - простая Прочие - наличие инженерной проводки	КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.157 ХОЛОДИЛЬНИКИ ЛЕДЯНОЙ КАРМАННОГО ТИПА. Данные производственные объемы до 500 куб. м.	1,000		Фундаменты - бетонный, бутобетонный Стены - кирпичные Перекрытия - деревянные Кровля - железобетонная Полы - цементные Отделка - простая Прочие - наличие инженерной проводки	КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.158 ХОЛОДИЛЬНИКИ ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ. Данные производственные объемы без подвала. Включить стоимость котельной, ЦТ. термоизоляция из плит пенополистерола марки ПСБ В пр. "Объем строительных работ" учесть стоимость монтажных работ. В пр. "Прочие" учесть стоимость работ по монтажу оборудования ЦТ	0,280		Фундаменты - монолитный на бетонных блоках Стены - кирпичные Перекрытия - железобетонные, деревянные Кровля - плоская Полы - в производственных помещениях цементно-песчаный, в бытовых помещениях - из керамических плиток Отделка - простая Прочие - наличие инженерной проводки	КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.159 термоизоляция из плит пенополистерола марки ПСБ В пр. "Объем строительных работ" учесть стоимость монтажных работ. В пр. "Прочие" учесть стоимость работ по монтажу оборудования ЦТ	0,280		Фундаменты - бетонный, бутобетонный, блочный Стены - кирпичные Перекрытия - железобетонные Кровля - рулонная Полы - в производственных помещениях цементно-песчаный, в бытовых помещениях - из керамических плиток Отделка - простая Прочие - наличие инженерной проводки	КС-1	эксперт	1 м3
СЗ.19.160 термоизоляция из плит пенополистерола марки ПСБ В пр. "Объем строительных работ" учесть стоимость монтажных работ. В пр. "Прочие" учесть стоимость работ по монтажу оборудования ЦТ	0,280		Фундаменты - бетонный, бутобетонный, блочный Стены - кирпичные Перекрытия - железобетонные Кровля - рулонная Полы - в производственных помещениях цементно-песчаный, в бытовых помещениях - из керамических плиток Отделка - простая Прочие - наличие инженерной проводки	КС-1	эксперт	1 м3

3.19.

ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ

для условий строительства в Московской области, Россия

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2010

ОБЪЕКТ в ЦЕЛОМ	СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.														ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ				
	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ										объемно-строительные работы	отопление и вентиляция	водоснабжение и канализация	электрооборудование	слаботочные устройства	прочие			
	Фундаменты	каркасы	стены	перегородки	перекрытия и подоконники	кровля	проемы	полы	отделка	прочие									
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24				

СЗ 10-140	7165,35	642,98	642,98	372,43	142,11	572,43	303,07	214,86	830,20	142,11	71,36	2261,26	71,36	71,36	214,86	-	-
	100,00%	9,00%	9,00%	5,20%	2,00%	8,00%	4,20%	3,00%	11,60%	2,00%	1,00%	31,60%	1,00%	1,00%	3,00%	-	-
СЗ 10-147	6301,70	545,76	545,03	535,21	129,57	520,21	290,64	196,32	845,15	129,57	80,70	2144,67	80,70	80,70	186,32	-	-
	100,00%	8,66%	8,65%	8,50%	2,05%	8,26%	4,63%	3,10%	13,41%	2,06%	1,28%	34,03%	1,28%	1,28%	2,96%	-	-
СЗ 10-148	6065,11	607,34	545,31	461,34	119,80	467,34	425,45	165,79	790,96	119,80	61,86	2005,43	61,86	61,86	151,83	-	-
	100,00%	10,02%	9,00%	7,61%	1,98%	7,70%	7,02%	2,74%	13,02%	1,98%	1,02%	33,06%	1,02%	1,02%	2,50%	-	-
СЗ 10-149	4584,51	419,65	373,34	273,34	62,63	373,34	356,63	141,17	702,06	62,63	46,41	1328,21	46,41	46,41	62,63	-	-
	100,00%	9,16%	8,15%	6,00%	1,39%	8,15%	7,78%	3,08%	15,31%	1,39%	1,02%	29,00%	1,02%	1,02%	1,39%	-	-
СЗ 10-149	4357,03	390,58	390,64	346,10	67,32	390,58	305,55	67,32	663,02	67,32	44,48	1479,42	44,48	44,48	67,32	-	-
	100,00%	9,00%	9,00%	7,94%	1,55%	9,00%	7,01%	1,55%	15,31%	1,55%	1,03%	33,93%	1,03%	1,03%	1,55%	-	-
СЗ 10-151	4062,42	286,21	367,34	326,83	61,22	406,06	245,60	121,83	599,68	121,83	40,61	1386,04	40,61	40,61	61,22	-	-
	100,00%	7,07%	9,02%	8,02%	1,51%	10,00%	6,05%	2,98%	14,76%	2,98%	1,00%	34,12%	1,00%	1,00%	1,51%	-	-
СЗ 10-152	3983,76	318,09	219,00	319,09	79,29	327,77	190,19	188,08	646,96	79,29	40,61	1384,33	40,61	40,61	79,29	-	-
	100,00%	8,01%	5,50%	8,01%	2,00%	8,23%	4,78%	4,72%	16,24%	2,00%	1,03%	34,75%	1,03%	1,03%	2,00%	-	-
СЗ 10-153	6333,77	667,17	-	2033,51	-	799,17	188,78	253,79	188,78	278,59	64,00	487,17	-	-	188,78	-	-
	100,00%	10,53%	-	32,11%	-	12,47%	2,98%	3,99%	2,98%	4,41%	1,01%	7,69%	-	-	2,98%	-	-
СЗ 10-154	7624,90	636,62	-	2918,20	-	913,85	361,79	229,62	1203,41	229,62	77,34	226,32	162,38	162,38	361,79	-	-
	100,00%	8,35%	-	38,29%	-	11,99%	4,75%	3,03%	15,78%	3,03%	1,01%	2,97%	2,13%	2,13%	4,75%	-	-
СЗ 10-155	4720,54	612,62	-	1842,70	-	367,17	236,14	331,03	316,62	321,48	65,34	-	46,34	46,34	189,79	-	-
	100,00%	13,00%	-	39,01%	-	7,78%	5,00%	7,01%	6,71%	6,79%	1,36%	-	0,98%	0,98%	4,02%	-	-
СЗ 10-156	9984,00	989,21	-	2272,31	692,32	493,07	295,34	1086,64	593,70	585,95	989,21	989,21	-	295,34	593,70	-	-
	100,00%	9,91%	-	22,76%	6,94%	4,94%	2,95%	10,88%	5,94%	5,87%	9,91%	9,91%	-	2,95%	5,94%	-	-
СЗ 10-157	8664,00	986,21	-	2272,31	692,32	493,07	295,34	1086,64	593,70	585,95	986,21	986,21	-	295,34	593,70	-	-
	100,00%	11,38%	-	26,23%	7,99%	5,69%	3,40%	12,54%	6,86%	6,76%	11,38%	11,38%	-	3,40%	6,86%	-	-
СЗ 10-158	12512,19	1261,23	-	1000,89	500,87	626,58	375,17	1021,79	1021,79	790,34	1900,89	3671,61	249,47	126,76	790,34	-	-
	100,00%	10,08%	-	8,00%	4,00%	5,01%	3,04%	8,16%	8,16%	6,32%	28,54%	1,99%	1,04%	6,32%	-	-	-
СЗ 10-159	12512,19	1261,23	-	1000,89	500,87	626,58	375,17	1021,79	1021,79	790,34	1900,89	3671,61	249,47	126,76	790,34	-	-
	100,00%	10,08%	-	8,00%	4,00%	5,01%	3,04%	8,16%	8,16%	6,32%	28,54%	1,99%	1,04%	6,32%	-	-	-
СЗ 10-160	12988,27	1290,29	-	1006,49	502,91	626,51	377,11	1003,64	1003,64	792,38	1980,79	3612,86	253,34	127,64	792,38	-	-
	100,00%	9,94%	-	7,75%	3,95%	4,83%	2,91%	7,65%	7,65%	6,19%	15,08%	2,02%	1,00%	6,19%	-	-	-

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЗАМЕЩЕНИЯ

211

3.19.

ЗДАНИЯ МЕЖОТРАСЛЕВОГО ПРИМЕНЕНИЯ

6.1.

РЕГИОНАЛЬНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ

правочник

© КО-ИНВЕСТ 2010

6.1. Регионально-климатические коэффициенты

Экономические районы, край, области	Нефтедобывающая промышленность здания нефтепромышленного хозяйства и при магистральных трубопроводах	Нефтеперерабатывающая, химическая и нефтехимическая промышленность	Здания межотраслевого назначения
1	2	3	4
Северный район			
Республика Карелия	1,00	1,00	1,00
Республика Коми (южнее Пол. круга)	1,05	1,05	1,05
Республика Коми (севернее Пол. круга)	1,22	1,22	1,22
Архангельская область (южнее Пол. круга)	1,00	1,00	1,00
Архангельская область (севернее Пол. кр.)	1,22	1,22	1,22
Вологодская область	1,00	1,00	1,00
Мурманская область	1,00	1,00	1,00
Северо-Западный район			
г.Санкт-Петербург	1,00	1,00	1,00
Ленинградская область	1,00	1,00	1,00
Новгородская область	1,00	1,00	1,00
Псковская область	1,00	1,00	1,00
Центральный район			
Брянская область	1,00	1,00	1,00
Владимирская область	1,00	1,00	1,00
Ивановская область	1,00	1,00	1,00
Калужская область	1,00	1,00	1,00
Костромская область	1,00	1,00	1,00
г.Москва	1,00	1,00	1,00
Московская область	1,00	1,00	1,00
Орловская область	1,00	1,00	1,00
Рязанская область	1,00	1,00	1,00
Смоленская область	1,00	1,00	1,00
Тверская область	1,00	1,00	1,00
Тульская область	1,00	1,00	1,00
Ярославская область	1,00	1,00	1,00
Волго-Ветский район			
Республика Марий Эл	1,00	1,00	1,00
Мордовская Республика	1,00	1,00	1,00
Чувашская Республика	1,00	1,00	1,00
Кировская область	1,05	1,05	1,05
Нижегородская область	1,00	1,00	1,00
Центрально-Черноземный район			
Белгородская область	1,00	1,00	1,00
Воронежская область	1,00	1,00	1,00
Курская область	1,00	1,00	1,00
Липецкая область	1,00	1,00	1,00
Тамбовская область	1,00	1,00	1,00
Поволжский район			
Республика Калмыкия	1,00	1,00	1,00
Республика Татарстан	1,00	1,00	1,00
Астраханская область	0,95	0,95	0,94
Волгоградская область	0,95	0,95	0,94
Пензенская область	1,00	1,00	1,00
Самарская область	1,00	1,00	1,00
Саратовская область	1,00	1,00	1,00
Ульяновская область	1,00	1,00	1,00

340

6.1.

РЕГИОНАЛЬНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ

корректирующие коэффициенты и справочные данные

340

СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ 2010
для условий строительства в Московской области, Россия

КО-ИНВЕСТ®



Информационно-методический центр
Российского общества оценщиков



Информационно-методический центр по разработке укрупненных показателей
стоимости строительства, аккредитованный при Главгосэкспертизе РФ

Аккредитован при Московском городском комитете Государственной статистики



Ведущий информационно-методический центр Российской ассоциации органи-
заторов подрядных торгов и стоимостного инжиниринга

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень
Издается ежеквартально с 1992г.

В номере 94:

Обновленные издания справочников из серии
«Справочник оценщика» для Российской Федерации
в уровне цен на 01.01.2016 г. в электронном виде

«Жилые дома», «Общественные
здания», «Складские здания и
сооружения», «Магистральные сети и
транспорт», «Сооружения городской
инфраструктуры», «Промышленные
здания»

см. стр. III-IV

Готовится **новый справочник** из серии «Справочник
оценщика» в уровне цен на 01.01.2016 г. для
условий строительства в Московской области, Россия в
электронном виде

«Промышленные сооружения»

см. стр. III

Расширение номенклатуры конструктивных
систем КО-Инвест

см. раздел «Рекомендации по использованию»,
подраздел 2. Индексы цен на строитель-
но-монтажные работы

стр. 2



Лучшее издание
для оценщиков 2003г.

Москва

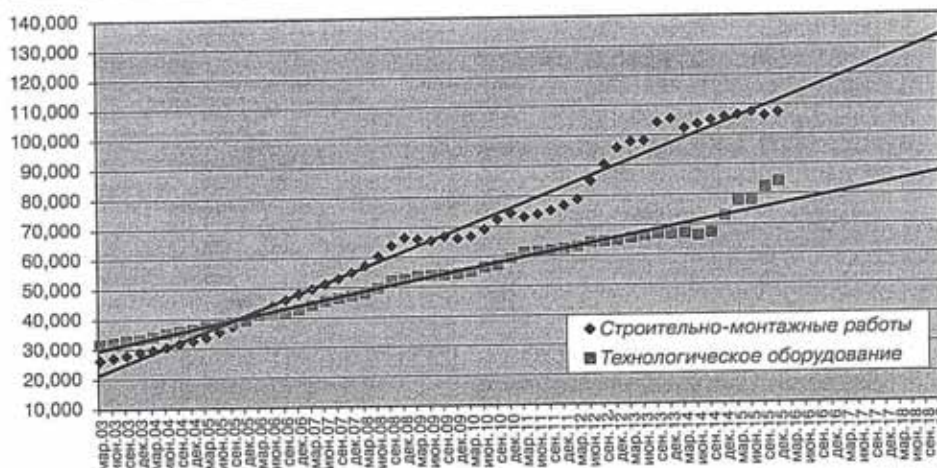
январь
2016
Выпуск 94

С помощью этого
бюллетеня
Вы получаете
оперативную
информацию
о динамике текущих
и прогнозных цен на
здания, сооружения,
строительно-
монтажные
и ремонтно-
строительные
работы, материалы,
конструкции,
а также о динамике
показателей оплаты
труда по всем
регионам России.
Эта информация
может
использоваться при
оценке имущества,
при переоценке
основных фондов,
оценке
инвестиционных
проектов, проведении
подрядных торгов,
составлении,
экспертизе
и реализации
контрактов
на строительство.

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2015-2018 гг. (с учетом НДС)

2
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 03	26,192	4,338	31,511	2,362	Март 11	73,088	1,636	61,272	3,371
Июнь 03	26,994	3,062	32,047	1,701	Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213
Сентябрь 03	27,726	2,712	32,797	2,340	Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733
Декабрь 03	28,685	3,459	33,148	1,070	Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923
Март 04	29,495	2,824	34,000	2,570	Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 04	30,489	3,370	35,071	3,150	Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 04	31,664	3,854	35,706	1,811	Сентябрь 12	90,330	6,527	64,859	0,359
Декабрь 04	32,537	2,757	36,320	1,720	Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340
Март 05	33,613	3,308	37,508	3,270	Март 13	97,784	2,127	65,715	1,269
Июнь 05	35,459	5,490	38,411	2,408	Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 05	37,279	5,139	38,786	0,977	Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь 05	39,335	5,515	39,298	1,320	Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 06	41,503	5,512	41,045	4,446	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 06	43,791	5,513	42,297	3,050	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 06	46,062	5,186	41,987	-0,734	Сентябрь 14	104,806	1,319	67,258	1,432
Декабрь 06	48,024	4,259	42,783	1,895	Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 07	49,577	3,234	44,115	3,113	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 07	51,231	3,336	45,461	3,051	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 07	52,950	3,355	46,381	2,023	Сентябрь 15	106,131	-1,194	82,317	5,501
Декабрь 07	54,986	3,845	47,191	1,746	Декабрь 15	106,207	0,072	67,496	6,291
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 16	113,182	6,567	83,247	4,856
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 16	114,943	1,556	84,751	1,806
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 16	116,704	1,532	86,261	1,806
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 16	118,464	1,509	87,840	1,806
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 17	120,225	1,486	89,426	1,806
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 17	121,986	1,465	91,041	1,806
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 17	123,746	1,443	92,686	1,806
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 17	125,507	1,423	94,360	1,806
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 18	127,268	1,403	95,064	1,806
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 18	129,028	1,383	97,799	1,806
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 18	130,789	1,365	99,565	1,806
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 18	132,550	1,346	101,364	1,806



Аналогичные расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для любых отраслей народного хозяйства и промышленности, отраслевых строительных объектов и видов экономической деятельности (перечень отраслей см. в разделе 1).

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1: РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.01.2016 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и блочных блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	вытяжных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины	
			в бескаркасных системах	в каркасных системах						
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,986	0,908	0,955	1,022	0,945	0,933	0,953	0,940	1,002	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,110	0,998	1,096	0,889	1,022	1,030	1,040	1,033	1,052	1,109
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,354	1,217	1,336	1,084	1,246	1,256	1,268	1,259	1,282	1,352
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,294
Вологодская область	0,902	0,793	0,854	0,845	0,829	0,835	0,847	0,873	0,850	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,118	1,045	1,244	0,859	1,091	1,102	1,116	1,080	1,109	1,084
Новгородская область	0,914	0,879	0,910	0,835	0,887	0,912	0,915	0,914	0,926	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,847	0,826	0,784	0,760	0,790	0,832	0,820	0,830	0,834	0,869
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814
Рязанская область	0,613	0,738	0,753	0,798	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781
Смоленская область	0,776	0,734	0,745	0,781	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800
Тверская область	0,840	0,815	0,859	0,786	0,849	0,862	0,868	0,892	0,906	0,853
Тульская область	0,881	0,800	0,838	0,866	0,826	0,839	0,849	0,864	0,849	0,856
Ярославская область	0,892	0,797	0,816	0,758	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,860
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,863	0,736	0,788	0,773	0,758	0,786	0,778	0,789	0,814	0,805
Республика Мордовия	0,832	0,752	0,780	0,811	0,779	0,810	0,801	0,825	0,849	0,829
Чувашская Республика	0,865	0,782	0,846	0,810	0,831	0,831	0,857	0,856	0,877	0,888
Кировская область	0,926	0,832	0,864	0,817	0,863	0,877	0,884	0,900	0,914	0,899
Нижегородская область	0,800	0,739	0,701	0,736	0,698	0,738	0,752	0,759	0,764	0,788
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,829	0,751	0,770	0,866	0,775	0,787	0,769	0,802	0,840	0,851
Воронежская область	0,821	0,801	0,808	0,841	0,832	0,844	0,842	0,869	0,867	0,851
Курская область	0,838	0,814	0,824	0,738	0,814	0,848	0,840	0,858	0,850	0,886
Липецкая область	0,766	0,743	0,712	0,733	0,724	0,753	0,753	0,796	0,780	0,779
Тамбовская область	0,832	0,781	0,785	0,815	0,788	0,810	0,809	0,826	0,850	0,829
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,845	0,745	0,764	0,890	0,740	0,761	0,761	0,829	0,744	0,826
Республика Татарстан	0,991	0,958	1,058	0,839	0,995	1,003	1,018	1,013	1,022	0,989
Астраханская область	0,817	0,787	0,774	0,798	0,790	0,862	0,821	0,839	0,858	0,847
Волгоградская область	0,902	0,821	0,935	0,822	0,862	0,875	0,894	0,890	0,912	0,932
Пензенская область	0,907	0,852	0,887	0,781	0,854	0,890	0,869	0,891	0,886	0,873
Самарская область	0,769	0,756	0,703	0,981	0,756	0,768	0,786	0,793	0,781	0,786
Саратовская область	0,853	0,774	0,789	1,017	0,765	0,785	0,811	0,818	0,773	0,791
Ульяновская область	0,909	0,832	0,854	0,864	0,849	0,852	0,873	0,891	0,913	0,881

http://1000skladov.ru/ShowDetails/8155

1000 SKLADOV
+7 (812) 642-90-45
1000skladov.ru/ShowDetails/8155

Главная Архив Продажи Сервис Контакты

Расскажите
Цена
Площадь
Ссылка фото и виде

Р. Артемьев
2 200 000 000 руб.
133 000 кв.м.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВОЙСТВА:

- 0. Кондиционирование
- 0. Тонкий теплый пол
- 0. Наличие охраны виде
- 0. Непригодный

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:
на территории ул. Артемьевой в Пскове. Отличное местоположение

Архив складовых объектов под рубрику «закрытые склады» рыбы или мяса продается

Площадь: 200 кв.м.
Этаж: 1/0
Высота потолка: 4,5 м.
Пол: бетонный
Возраст: 1

Есть возможность использовать для складирования оборудования (станки)
«Легкодоступный район» (18 - 22 км)
Минимум 2 руб. в сутки хранения
Адрес: ул. Артемьевой, д. 13
Звонки на территории объекта
Возможна аренда для размещения оборудования
Средняя стоимость: 100 руб./кв.м. в год

Адрес: ул. Артемьевой, д. 13

http://1000skladov.ru/ShowDetails/7641

ТАК СДЕЛАЙ 479422

РЕГИСТРАЦИЯ классический продукт

Цена 2 200 000 руб.

Площадь 1500 кв.м.

Скачать фото и план

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВОЙСТВА

- Железобетон, кирпичная
- Наличие пандуса. Да
- Наличие охранной сигнализации

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:
В аренду сдается склад площадью в Пятигорске районе, микрорайон Лесосток, здание доступность, имеет панорамный остекление, общая площадь 1500 кв.м., ОСД, Экранирование (картонный), наличие пандуса, пандус для грузов, пандус для крана, пандус для регистратора до - 1000 кв.м. складских помещений

Адрес: улица 423 2/б, 3/18 м. район 619/1 12%
Контакты: Фаворит Марьяна
код объекта: 7641
Телефон для связи: +7 815 642 86-45

http://1000skladov.ru/ShowDetails/9061

1000 SKLADOV
+7 (812) 642-90-45

Главная - Аренда - Продажа - Строя - Магазины - Показать карту

1000 SKLADOV



ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Тип здания	Аренда
Расположение	Финляндия, район Штарбакен, муниципальное образование
Цена	22000 руб./мес
Площадь	1811 кв. м
Скачать фото	
в базе	

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:
 Площадь склада 1811 кв. м, из них 200 кв. м - отстой/бульвар, 200 кв. м - открытая часть
 Высота потолков 7,7 м
 Полы бетонные
 Двери распашные, высота 2,4 м, ширина 2,2 м, 2 шт.
 ЭО 100 кВт (заборная установка до 100)
Характеристики складских камер:
 высота 7,7 м
 Площадь 170 кв. м, камера с температурно-влажностным контролем +10/10
 Габариты складской камеры - 120х5х3,2
 Высота воротов 2,4 м

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВОЙСТВА:

- Асфальт/бетон
- Только первый этаж
- Состоятельный
- Наличие ворот/дверей

ВОЗМОЖНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ:

Склад
 Производство

http://1000skladov.ru/ShowDetails/8217

1000skladov.ru

47 (812) 642-90-45

Главная Архив Раздачи Сервис Контакты

Листать фото

ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Тип здания	Аренда
Разрешение	коммерческий пром. для складских целей ЭТН Индустриальный
Цена	220000000
Площадь	17000 м²
Срокletь аренды	
История	

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:

Классификация: аренда складских помещений

Аренда складского помещения под склад 17000 м²

Возможна аренда склада 17000 м²

Высота потолка 5 м

Высота ворот 2,5 м

Электричество 10 кВт

Панель датчиков газа

С/Т НДС

История аренды: бывший заводской

Вход 5мх2,5 м, высота 2,5 м

Организация: ЭТН Индустриальный

Удобная транспортная доступность

Адрес: г. Санкт-Петербург, район 1-й НДС, ул. Карла Фабрициуса, д. 10

Агентство: Снежинка Офис

ТИО:

Вид объекта: БИТ

Телефон для связи: +7 (812) 642-90-45

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВОЙСТВА:

- Колдатура, крыша
- Только первый этаж
- Частотный

http://1000skladov.ru/ShowDetails/8214

1000 SKLADOV
+7 (812) 642-90-45

Главная · Аренда · Продажа · Сервис · Контакты · Помощь онлайн

ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Тип здания	Аренда
Расположение	Калининский р-н, г.р. на окраине 178 м² административн
Цена	320 000 руб
Площадь	320 м²
Скачать фото	
в ЮМБ	

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:

Калининский р-н, г.р. на окраине 178 м² административн

Адрес: местонахождение помещения под склад 320 кв м

Административная площадь 178 кв м (178 м²)

Высота потолка 5 м

Высота ворот 5 м (2 шт)

Личный беговый трап

Интерьерный 15 шт

Пол: серый бетонный

напольное покрытие: линолеум латексный

ОУ: НДС

Вместимость: 24 евро паллеты

Склад: 4771 Водостойкий

Склады: транспортная доступность

История: 4000 Архивная ставка 100 руб/кв м НДС 3% и административная (расчетная)

интерьер: Склад: 500 кв м

7100

клад объект: 3214

Телефон для связи: +7 (812) 642-90-45

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВОЙСТВА:

- Водостойкое покрытие
- Непрозрачный

http://1000skladov.ru/ShowDetails/6906

1000 SKLADOV
+7 (812) 642-90-45
10 ЛОЖИЦ
МАШИНЫ

Ловчая Арена Продаж Сервис Помощь Найти склад



ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Тип здания	Арена
Расположение	Близостроительный район Арена-Ловчая ул.Светит ГИМ Бадмаева
Цена	1 200 000 руб.
Площадь	142 м ²
Свободн. этаж	
и близ.	

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВОЙСТВА:

- 0 Железобетон, монолит
- 0 Трассированный этаж
- 0 Небуклет этаж, 2000

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:
Транзитный склад в аренду в центре города

Арена складской аренды 142 кв.м
Высота потолка 4,207 м
Высота 8,0075 м
Кладовый этаж
Транзитный этаж, с/т
Эксплуатация ТЭУ АР
Мобильная охрана территории
С/АЭС ГЭС Дамская станция
Рядом 24 часа круглосуточно
Охрана КПП Видеонаблюдение
Искусственный дренаж
Рядом МТС
Дорожный знак 7.10 в/б/ч и КПП (у старого) Зал с 1 января 2016г
ГЭС
Метрополитен Северная Горка

Рядом: МТС, 4000
Телефон для связи: +7 (812) 642-90-45

http://1000skladov.ru/ShowDetails/6725

1000skladov.ru
+7 (812) 642-90-45
1000skladov.ru

Главная · Аренда · Продажа · Сервис · Контакты

ХАРАКТЕРИСТИКИ:

Тип здания	Аренда
Рассчитанные	Выборный район
Цена	временно от 100 руб/мес
Площадь	1240 м ²
Скачать фото в	
PDF	

ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА:

Выборный район Выборный ст. Ланскане
Аренда складского помещения 1240 кв.м с пандусом
 600 кв.м в торговом центре и 640 кв.м в складском здании
 Высота потолка 11 м
 Высота ворот 2 м
 Две зоны
 Электропровод 250 кВт
 Наличие пожарной сигнализации
 С НДС НДС
 Аренда транспорта
 Забор транзитной доступности
 рядом с МД
 Арендная ставка 400 руб/мес и НДС - 60000 руб/кв.м в месяц
 Консультант Светлана Сергеева
 НДС
1000skladov.ru
Телефон для заказа +7 (812) 642-90-45

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СВОЙСТВА:

- Наличие пандуса
- Только первый этаж
- Наличие ступеней
- Наличие пандуса для инвалидов
- Складирование